



Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI"

**REGOLAMENTO PER L’AFFIDAMENTO DEI CONTRATTI DI AFFITTO DI TERRENI E DI FONDI RUSTICI AI SENSI  
DELL’ART. 45 DELLA LEGGE N. 203/1982 (CONTRATTI IN DEROGA)  
dell’Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI"**

**Indice**

Art. 1 – Oggetto e finalità .....	2
Art. 2 – Ambito di applicazione .....	2
Art. 3 – Responsabile del procedimento .....	2
Art. 4 – Diritto di prelazione del conduttore uscente .....	2
Art. 5 – Determinazione canone annuo di affitto .....	2
Art. 6 – Modalità di assegnazione in affitto .....	2
Art. 7 – La procedura aperta (asta pubblica) .....	3
Art. 8 – Elementi dell’Avviso d’asta .....	3
Art. 9 – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure .....	5
Art. 10 – Pubblicità .....	5
Art. 11 – La procedura negoziata .....	5
Art. 12 – Disdetta dei contratti di affitto .....	6
Art. 13 – Rapporto a titolo gratuito .....	6
Art. 14 – Disciplina applicabile .....	6
Art. 15 – modifiche del Regolamento .....	6
Art. 16 – Entrata in vigore .....	7



#### **Art. 1 – Oggetto e finalità**

1. Il presente Regolamento costituisce atto fondamentale di disciplina delle procedure per l'assegnazione in affitto dei terreni e fondi rustici, rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI" (di seguito "Azienda"), nonché per la definizione dei relativi contratti, secondo i principi di efficienza, efficacia, imparzialità, semplificazione, economicità e trasparenza che governano l'attività dell'Azienda.

#### **Art. 2 – Ambito di applicazione**

1. I beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, indipendentemente dalla loro provenienza, saranno posti in affitto secondo le norme del presente Regolamento e, comunque, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. È facoltà dell'Azienda, previa delibera del Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale, ricorrere, anche per il tramite della sottoscrizione di specifiche convenzioni, a soggetti terzi, di natura pubblica o privata, scelti mediante procedura ad evidenza pubblica, per lo svolgimento di attività di *advisoring* inerenti alla realizzazione di un piano di valorizzazione e sviluppo del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Azienda medesima.

#### **Art. 3 – Responsabile del procedimento**

1. Ai sensi dell'articolo 5 della legge n. 241/1990, nell'espletamento delle Procedure assume il ruolo di Responsabile del Procedimento il Responsabile del Servizio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Disponibile.

#### **Art. 4 – Diritto di prelazione del conduttore uscente**

1. In caso di terreni e/o fondi rustici condotti in affitto in forza di precedente contratto, occorrerà indicare nell'Avviso d'asta il diritto di prelazione previsto dall'art. 4-bis della legge n. 203/1982 e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato al canone di affitto corrispondente alla migliore offerta valida pervenuta in seguito alla Procedura (proposta di aggiudicazione).

3. Qualora il titolare del diritto di prelazione eserciti detto diritto entro il termine di legge, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda.

#### **Art. 5 – Determinazione canone annuo di affitto**

1. Il canone annuo da porre a base d'asta nell'Avviso per l'assegnazione in affitto dei terreni e dei fondi rustici viene determinato dall'Azienda basandosi sulla media dei canoni di mercato applicati nelle zone agrarie omogenee.

2. In caso di esito negativo del primo tentativo di asta pubblica, il canone di affitto da porre a base del secondo tentativo d'asta potrà essere diminuito fino al 5% rispetto alla precedente base d'asta.

In caso di esito negativo del secondo tentativo di asta pubblica, l'Azienda procederà all'assegnazione del bene mediante procedura negoziata (trattativa privata) al medesimo canone annuo previsto per il secondo tentativo di Asta.

3. È facoltà dell'Azienda promuovere e partecipare alla stipulazione di accordi collettivi con le Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro Organizzazioni provinciali, ai sensi dell'art. 23, ultimo comma della l. 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della l. 3 maggio 1982, n. 203. Tali accordi non possono prevedere un canone inferiore alla media dei canoni di mercato per zone agrarie omogenee.

#### **Art. 6 – Modalità di assegnazione in affitto**

1. Secondo l'Ordinamento vigente, Comunitario e Nazionale, la scelta dei contraenti per l'assegnazione in affitto dei beni oggetto del presente regolamento avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

2. I procedimenti di scelta del contraente saranno indetti dall'Azienda per ciascun immobile o lotto di immobili mediante procedura aperta (asta pubblica) o procedura negoziata (trattativa privata) secondo le modalità stabilite dagli articoli seguenti e dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con Regio Decreto del 18 novembre 1923, n. 2440 e dal relativo Regolamento di attuazione, approvato con Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827.



3. Il sistema ordinario di assegnazione in affitto è la procedura aperta (asta pubblica) di cui all'articolo 7 del Regolamento, salvo i casi di cui all'articolo 11 del Regolamento medesimo.

#### **Art. 7 – La procedura aperta (asta pubblica)**

1. La scelta del contraente avverrà utilizzando il criterio del massimo rialzo sul canone posto a base d'asta, ovvero utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con valorizzazione dell'elemento economico e di quello qualitativo.

2. Nel caso di esperimento di procedimento di scelta del contraente secondo il criterio del massimo rialzo, l'asta si articolerà in due fasi: una prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del canone a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto n. 827/24 e, in deroga all'art. 76, c. 2, del Regio Decreto n. 827/24, una successiva fase di rilanci migliorativi, rispetto al miglior canone offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi degli artt. 65, n. 9, r.d. n. 827/24, previa comunicazione ai migliori 2 offerenti delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo.

3. Nel caso di esperimento di procedimento di scelta del contraente secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, nel bando di gara o nella lettera invito sono stabiliti i criteri di valutazione e la ponderazione relativa attribuita a ciascuno di essi. Per ciascun criterio di valutazione prescelto possono essere previsti, ove necessario, sub-criteri e sub-pesi o sub-punteggi.

Nell'ambito dei criteri di valutazione possono rientrare:

- a) la valorizzazione fondiaria, mediante un piano di sviluppo agrario;
- b) la valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale del fondo;
- c) la gestione di servizi di interesse socio-economico;
- d) la valorizzazione dei fabbricati, mediante proposte di risanamento conservativo, ristrutturazione, sviluppo immobiliare, efficienza energetica;
- e) ogni altro elemento ritenuto rilevante rispetto alle specificità dell'immobile.

I singoli atti di gara possono prevedere che i criteri di cui sopra vengano declinati in specifici progetti.

Nel caso di esperimento di procedimento di scelta del contraente secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà nominata apposita commissione per l'attribuzione dei punteggi, fermo restando che l'elemento relativo al valore economico del canone offerto sarà valutato al rialzo rispetto a quello posto a base di gara.

4. Nel caso in cui al primo tentativo di asta pubblica non siano state presentate offerte valide (asta deserta), l'Azienda procederà ad indire il secondo tentativo di asta pubblica ai medesimi termini e condizioni previsti nel primo tentativo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 5, comma 2, del presente Regolamento.

#### **Art. 8 – Elementi dell'Avviso d'asta**

1. Nell'Avviso d'asta devono essere riportati gli elementi utili a consentire all'interessato di presentare un'offerta consapevole, formulata sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di affitto, nonché completa e conforme, da un punto di vista sostanziale e formale, ai termini, al contenuto e alle modalità di presentazione fissati dall'Avviso medesimo.

2. Nell'Avviso d'asta vanno chiaramente espressi:

- a) l'esatta individuazione e ubicazione dell'unità immobiliare da concedere in affitto;
- b) il canone annuo posto a base d'asta;
- c) il deposito cauzionale provvisorio e le garanzie definitive a tutela del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e di eventuali danni ai beni immobili;
- d) i termini per la presentazione dell'offerta;
- e) l'importo dovuto dall'aggiudicatario a titolo di rimborso delle spese tecnico-amministrative per ogni unità immobiliare oggetto di offerta;
- f) i requisiti soggettivi che gli offerenti devono possedere;
- g) le cause di esclusione dalla partecipazione;
- h) i requisiti di carattere economico-finanziario che garantiscano la solvibilità, confermati dagli ultimi 3 bilanci aziendali e da una certificazione bancaria;
- i) il criterio di aggiudicazione secondo il sistema delle offerte segrete in miglioramento del canone annuo base d'asta, ovvero il criterio di aggiudicazione secondo il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- k) il giorno e l'ora dell'apertura delle offerte in seduta pubblica;



- l) l'obbligo di effettuare – secondo il calendario di visita comunicato e comunque non oltre i 5 giorni lavorativi antecedenti la scadenza del termine di presentazione delle offerte – un sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto d'asta e di sottoscrivere apposito verbale di presa visione ed accettazione delle condizioni e dello stato di fatto dell'unità immobiliare;
- m) l'esclusione del soggetto offerente in caso di mancata effettuazione del sopralluogo o di rifiuto alla sottoscrizione del verbale;
- n) l'obbligo di dichiarare anomala l'offerta e di escluderla dalla Procedura quando di norma superiore al 50% della base d'asta;
- o) l'obbligo di sottoscrivere il contratto entro il termine stabilito nel bando;
- p) l'obbligo di consegnare le garanzie economiche definitive prima della sottoscrizione del contratto;
- q) l'obbligo di consegnare l'immobile solo in seguito alla sottoscrizione del contratto di affitto e previa sottoscrizione dell'atto di consegna;
- r) l'obbligo di accettare integralmente e senza riserve tutte le condizioni di affitto, contenute nel Bando di gara e nello schema del contratto-tipo;
- s) il divieto espresso di subaffitto (parziale o integrale), di subconcessione (parziale o integrale), di cessione del contratto, di concessione in comodato a terzi, di soccida;
- t) l'obbligo di inserire nel contratto la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. in caso di mancato pagamento di due rate del canone di affitto ENTRO LE RISPETTIVE scadenze indicate nel contratto, costituenti termini essenziali ai sensi dell'art. 1457 c.c.;
- u) l'aggiornamento annuo del canone, a partire dal secondo anno, in base ai coefficienti stabiliti dalla Commissione Tecnica Provinciale ai sensi dell'articolo 10 della Legge 203/1982;
- v) l'obbligo di ottenere la previa autorizzazione dell'Azienda al fine di realizzare eventuali miglioramenti, addizioni e trasformazioni che dovranno essere realizzati secondo le condizioni definite dalla stessa. Tali condizioni riguarderanno anche le modalità di riconsegna dell'unità immobiliare;
- w) l'esclusione di qualsivoglia indennità in caso di realizzazione di miglioramenti, addizioni e trasformazioni, anche a fine contratto;
- z) gli eventuali vincoli e servitù;
- aa) l'obbligo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, ultimo comma della l. 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della l. 3 maggio 1982, n. 203, di essere assistiti nella trattativa e nella stipulazione dalla propria Organizzazione professionale agricola. In difetto di tale assistenza, l'Azienda, senza necessità di messa in mora, può annullare l'avvio della trattativa, richiedere il risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti;
- bb) l'obbligo di corrispondere di norma il canone anticipatamente in tre rate quadrimestrali di pari importo;
- cc) l'obbligo di presentare un piano di sviluppo aziendale predisposto sulla base delle indicazioni contenute nelle Schede Tecniche di Intervento predisposte dall'Azienda in caso di aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- dd) l'obbligo di prevedere la disdetta ora per allora;
- ee) l'obbligo dell'affittuario di realizzare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo il cronoprogramma definito dall'Azienda e previo rilascio di adeguata fideiussione a garanzia dei lavori;
- ff) l'obbligo di rilascio di fideiussione bancaria a garanzia dell'esecuzione degli interventi di sviluppo aziendale in caso di aggiudicazione. La suddetta fideiussione sarà di valore pari all'importo complessivo dei lavori indicati nelle Schede Tecniche di Intervento ed avrà validità per tutta la durata del contratto, salvo svincolo della garanzia stessa all'esito positivo della verifica, da parte della competente Unità Operativa aziendale, dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'acquisizione di tutta la documentazione tecnica (es.: certificati di conformità degli impianti);
- gg) l'obbligo di stipulare un'assicurazione con beneficiaria l'Azienda proprietaria contro i danni provocati agli immobili da calamità naturali;
- hh) l'obbligo di sottoscrivere il verbale di ripresa in consegna dell'unità immobiliare alla scadenza del contratto.
3. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta, l'Avviso d'asta deve specificare:
- a) le modalità di invio dell'offerta;
- b) le modalità di compilazione di documenti, dichiarazioni, attestazioni e offerta;
- c) le regole per disporre i documenti e l'offerta all'interno del plico, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
- d) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico non giunga a destinazione in tempo utile;



e) la documentazione da allegare all'offerta a pena di inammissibilità della stessa.

4. L'Avviso d'asta deve essere corredato del calendario delle giornate previste per le visite agli immobili, dello schema del contratto di affitto da stipulare con l'aggiudicatario, nonché dei seguenti elementi:

- a) la descrizione del bene immobiliare oggetto dell'avviso;
- b) l'individuazione catastale;
- c) le indicazioni dei dati dimensionali;
- d) le ragioni d'acqua.

5. Nell'Avviso d'asta va, altresì, indicato l'ufficio nonché il nominativo e il recapito mail del Responsabile del procedimento cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

6. Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di affitto entro il termine perentorio stabilito dall'Azienda, quest'ultima dichiarerà decaduto l'aggiudicatario e si procederà allo scorrimento della graduatoria definitiva, salvo l'incameramento definitivo da parte dell'Azienda del deposito cauzionale provvisorio. Il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza di prezzo e gli interessi sino all'effettivo pagamento.

#### **Art. 9 – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure**

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla Procedura i soggetti che:

- a) siano sottoposti a procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui al D. Lgs. n. 159 del 06.09.2011;
- b) abbiano subito sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale;
- c) negli ultimi cinque anni siano stati protestati per mancato pagamento o per emissione di assegni a vuoto;
- d) non sia destinatario di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di sicurezza e prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della normativa vigente;
- e) non abbiano a proprio carico procedure di sfratto per morosità o di occupazione abusiva di locali in generale;
- f) abbiano a proprio carico pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda e/o con altra pubblica amministrazione;
- g) si trovino in stato di interdizione, giudiziale o legale, di inabilitazione o di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- h) abbiano a proprio carico pendenze derivanti dall'inosservanza del D.lgs. n. 81/2001.

2. Non possono, inoltre, partecipare alla Procedura i soggetti individuati all'art. 1471 c.c. nonché coloro i quali si trovino in una delle situazioni di cui all'art. 7 del dpr n. 62/2013 dalla quale deriva un "conflitto di interesse" del dipendente che ha partecipato all'adozione di decisioni o ad attività inerenti alla Procedura medesima.

#### **Art. 10 – Pubblicità**

1. Gli avvisi d'asta sono soggetti alle seguenti forme di pubblicazione:

- Albo pretorio del Comune di Milano e del Comune nel cui territorio è situato il bene oggetto di affitto;
- Albo dell'Azienda;
- Sito istituzionale dell'Azienda;
- Almeno n. 3 quotidiani a tiratura locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene offerto in affitto.

#### **Art. 11 – La procedura negoziata (trattativa privata)**

1. I terreni e i fondi rustici dell'Azienda possono essere concessi in affitto mediante trattativa privata allorché i due tentativi di asta pubblica sino andati deserti per mancata presentazione di alcuna offerta, ovvero per mancata sottoscrizione del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario.

2. L'Azienda dovrà pubblicare sul sito istituzionale l'esito delle aste pubbliche, dando atto che l'immobile sarà aggiudicato mediante trattativa privata ad un canone annuo pari alla base d'asta del secondo Avviso, ferme restando le altre condizioni previste nel medesimo Avviso. Dell'avvio della trattativa privata potrà essere data pubblicità mediante annuncio su siti gratuiti di offerte immobiliari e/o mediante affissione di cartelli da porre in opera sul bene offerto in affitto.



3. I soggetti interessati dovranno far pervenire all'Azienda l'offerta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda, unitamente alla seguente documentazione:

- a) dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del DPR 445/2000, con la quale l'offerente autocertifichi l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 9 del presente Regolamento e dichiari di aver preso visione delle condizioni e dei termini di vendita dell'immobile e di accettarne incondizionatamente il contenuto;
- b) il versamento del deposito cauzionale pari al 10% del canone secondo le modalità previste dall'Azienda a garanzia dell'offerta e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione, nonché l'impegno di costituire le garanzie economiche definitive secondo le modalità e l'entità previste dall'Azienda;
- c) la documentazione attestante il possesso del requisito economico-finanziario a garanzia della solvibilità.

In caso di più offerte, l'Azienda inviterà i concorrenti a offrire rilanci migliorativi rispetto al canone annuo posto a base della trattativa privata e l'immobile sarà aggiudicato al miglior canone offerto. Qualora nessuno degli offerenti volesse formulare rilanci migliorativi, l'Azienda procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

4. L'immobile sarà concesso in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'espletamento della Procedura.

5. La sottoscrizione del contratto di affitto entro il termine perentorio stabilito dall'Azienda è subordinata alla costituzione delle cauzioni definitive a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e di eventuali danni all'immobile, secondo le modalità e l'entità previste dall'Azienda.

6. La cauzione provvisoria prestata verrà svincolata al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di sottoscrizione del contratto di affitto e di previa costituzione delle cauzioni definitive a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e di eventuali danni all'immobile, se aggiudicatario, ovvero – in caso di trattativa tra più offerenti – entro 30 giorni dall'aggiudicazione, se non aggiudicatario.

7. Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di affitto entro il termine perentorio stabilito dall'Azienda, quest'ultima dichiara decaduto l'aggiudicatario e incamera definitivamente il deposito cauzionale versato. In caso di trattativa tra più offerenti, l'immobile viene aggiudicato al secondo miglior offerente, la cui offerta sia ancora valida o comunque da questi confermata; il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda la differenza di prezzo e gli interessi sino all'effettivo pagamento.

8. Il provvedimento di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e, pertanto, l'affitto si perfeziona unicamente con la firma del relativo contratto, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923, ad eccezione dei beni soggetti al diritto di prelazione legale ex art. 4-bis della Legge n. 203/1982, per i quali l'affitto si perfeziona solo una volta che sia decorso inutilmente il termine per l'esercizio del predetto diritto. La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

#### **Art. 12 – Disdetta dei contratti di affitto**

1. Nei contratti d'affitto sarà prevista la disdetta ora per allora.

#### **Art. 13 – Rapporti a titolo gratuito**

A fronte di motivate e manifeste esigenze di interesse pubblico, conformi agli scopi statutari e accertate mediante istruttoria degli Uffici, l'Azienda potrà concedere a soggetti pubblici beni afferenti al patrimonio disponibile mediante contratti a titolo gratuito (comodato, etc.) e per periodi definiti, previa delibera autorizzativa del Consiglio di Indirizzo.

#### **Art. 14 – Disciplina applicabile**

1. L'affitto dei terreni e dei fondi rustici appartenenti al patrimonio disponibile dell'Azienda è soggetta alle norme del Codice civile, della Legge 3 maggio 1982, n. 203 e s.m.i., alle norme del presente Regolamento e alle norme speciali in materia di affitti agrari.

#### **Art. 15 – Modifiche del Regolamento**

1. Eventuali modifiche del presente Regolamento sono approvate con delibera del Consiglio di Indirizzo su proposta del Direttore Generale.



2. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali che dispongano in modo diverso da quanto previsto dal regolamento medesimo. In tali casi, in attesa della formale modifica del presente regolamento ai sensi del precedente comma, si applica la normativa sovraordinata.

**Art. 16 – Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l’Azienda a seguito della intervenuta esecutività della delibera di approvazione.

