



Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI"

**REGOLAMENTO PER L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEI BENI IMMOBILI
dell'Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI"**

Sommario

Premesse.	2
Articolo 1 – Oggetto e quadro normativo.	2
Articolo 2 – Finalità.	2
Articolo 3 – Locazioni, costituzione di altri diritti reali e obbligazioni	2
Articolo 4 – Valorizzazione.	3
Articolo 5 – Alienazioni.	3
Articolo 6 – Norma transitoria e di raccordo	4

Premesse.

Le presenti disposizioni regolamentari vengono emanate dal Consiglio nell'ambito delle proprie competenze di indirizzo e programmazione dell'attività amministrativa e gestionale dell'Azienda di cui all'art. 7 del vigente Statuto aziendale, adottato in attuazione della Legge Regione Lombardia 13 febbraio 2003, n. 1, con specifico riferimento all'approvazione dei Regolamenti aziendali e delle relative modifiche.

Poiché, ai sensi dell'art. 7 della citata Legge Regionale n. 1/2003, l'organizzazione e l'attività delle ASP si conformano al principio della distinzione tra poteri di indirizzo e programmazione e poteri di gestione, l'attuazione del presente regolamento è di competenza del Direttore Generale il quale è responsabile della gestione dell'Azienda.

Articolo 1 – Oggetto e quadro normativo.

Il presente Regolamento definisce i principi in materia di locazione, valorizzazione e alienazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Azienda.

L'attività è svolta nel rispetto dei principi dell'ordinamento giuridico-contabile e della normativa in materia di amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato di cui al Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440, e al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, in quanto compatibili, nonché delle ulteriori disposizioni vigenti in materia di locazione e di affitto agrario e di ogni altra disposizione normativa applicabile a seconda del caso di specie.

Le operazioni qui previste si conformano ai principi di evidenza pubblica, trasparenza, pubblicità, imparzialità, concorrenza, economicità, efficacia ed efficienza, oltre che di risultato.

Articolo 2 – Finalità.

La locazione, valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile costituiscono strumenti strategici per il raggiungimento dei fini istituzionali dell'Azienda, nonché al fine di acquisire risorse per investimenti anche per la conservazione e il mantenimento del patrimonio dell'Azienda, per il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda e per il reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione degli interventi programmati.

Le procedure e le scelte operative sono improntate a criteri di proporzionalità, adeguatezza e ragionevolezza, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, delle condizioni di mercato e degli obiettivi finanziari dell'Azienda.

Articolo 3 – Locazioni, costituzione di altri diritti reali e obbligazioni

Ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Regione Lombardia 4 giugno 2003, n. 11, i contratti di locazione degli immobili urbani ad uso abitativo e diverso dall'abitativo e/o di affitto dei terreni e dei fondi rustici devono essere stipulati tenendo conto delle condizioni di mercato e comunque secondo il principio della maggiore convenienza economica per l'Azienda.

Ai fini della determinazione del canone, l'Azienda dovrà considerare l'eventuale necessità di procedere alla realizzazione di lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare, lavori che dovranno essere stimati e autorizzati dai tecnici della competente Unità Operativa aziendale.

In ordine agli immobili urbani, è facoltà dell'Azienda - ove ne ricorrano i presupposti, e nei limiti delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti - stipulare contratti ex art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, nonché accordi integrativi degli accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, con una o più organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per quanto riguarda gli affitti agrari, è facoltà dell'Azienda stipulare accordi individuali o accordi quadro collettivi, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 23, ultimo comma della l. 11

febbraio 1971, n. 11 e dell'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.

3.a Locazione a favore dei lavoratori subordinati dell'Azienda

In caso di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, previo espletamento di procedura di assegnazione e partecipazione alla medesima, potrà essere previsto a favore del lavoratore subordinato a tempo indeterminato dell'Azienda un titolo preferenziale di assegnazione, a parità di canone massimo offerto nella procedura.

Quando necessario al fine di supportare il reperimento e la permanenza in servizio di figure professionali mediche, sanitarie e sociosanitarie, l'Azienda al fine di soddisfare le reciproche esigenze delle parti può riservarsi di destinare ad uso delle categorie predette unità immobiliari appositamente individuate da assegnare anche a titolo di contratto transitorio (ex Legge 431/98, art. 5 c.1) sulla base di criteri predeterminati e secondo le previsioni normative vigenti in materia (ad oggi, *Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Decreto 16 gennaio 2017, art. 2*).

3.b Comodati, servitù e concessioni diverse

A fronte di motivate esigenze, l'Azienda potrà concedere i beni immobili mediante contratti a titolo gratuito (comodato, etc.) e per periodi definiti.

L'Azienda provvede, altresì, alla definizione di istanze di concessione e/o di istituzione di servitù attinenti al patrimonio immobiliare disponibile di proprietà concernenti terreni, sedimi, cavi e rogge, concedendo se del caso le autorizzazioni (e relative varianti, aggiornamenti, rinnovi) previa adeguata istruttoria e definizione di opportuni criteri.

Articolo 4 – Valorizzazione.

Nel rispetto delle previsioni normative tempo per tempo vigenti è facoltà dell'Azienda ricorrere, anche per il tramite della sottoscrizione di specifici accordi, a soggetti terzi, di natura pubblica o privata, per lo svolgimento di attività di advising inerenti alla realizzazione di un piano di valorizzazione e sviluppo del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Azienda medesima.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.lgs. 4 maggio 2001, n. 207, l'Azienda potrà costituire società od istituire fondazioni di diritto privato al fine di provvedere alla gestione ed alla manutenzione del proprio patrimonio, nonché potrà procedere all'affidamento della gestione patrimoniale a soggetti esterni, in base a criteri comparativi di scelta rispondenti all'esclusivo interesse dell'Azienda.

Ai fini del conseguimento degli obiettivi di valorizzazione del patrimonio l'Azienda può ricorrere a tutti gli strumenti previsti dall'ordinamento, in quanto applicabili alle ASP.

Articolo 5 – Alienazioni.

Il Consiglio di Indirizzo esercita le funzioni di programmazione e di indirizzo generale in materia di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile, approvando apposito piano di dismissione su proposta del Direttore Generale.

Le alienazioni sono effettuate mediante procedure idonee a garantire adeguata pubblicità e confronto concorrenziale, salvo i casi in cui, nel rispetto della normativa vigente, risultino giustificate modalità diverse coerenti con l'interesse dell'Azienda.

Le attività relative alla determinazione del valore, alla configurazione dei lotti, alle eventuali attività preliminari di valorizzazione - così come all'eventuale rimodulazione, entro limiti di prudenza e coerenza con le valutazioni di congruità, delle condizioni di vendita in relazione all'effettivo andamento del mercato in caso di esiti negativi delle procedure - sono assunte dal Direttore Generale nell'esercizio della funzione di gestione, anche al fine di evitare ingiustificati ritardi nelle dismissioni e in attuazione del principio del risultato.

Articolo 6 – Norma transitoria e di raccordo

Il presente Regolamento annulla e sostituisce ogni previgente disposizione in materia.

Le previgenti disposizioni in materia restano valide ed efficaci sino all'emanazione dei provvedimenti attuativi da parte del Direttore Generale.

Vengono fatti salvi i procedimenti o le fasi di procedimento che abbiano avuto inizio precedentemente all'approvazione dei provvedimenti attuativi e non risultino ancora conclusi con atto definitivo, da intendersi come tale il contratto o la mancata aggiudicazione della gara.

Restano validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base della disciplina previgente.