

Indicazioni operative per la gestione del patrimonio immobiliare disponibile aziendale – marzo 2026

Sommario

Premessa	3
A) Locazioni, costituzione di altri diritti reali e obbligazioni	3
<i>A1 - Locazioni urbane (uso abitativo e uso diverso dall'abitativo)</i>	<i>3</i>
1. <i>Modalità di assegnazione in locazione e procedimenti di scelta del contraente.....</i>	<i>3</i>
2. <i>Beni immobili vincolati</i>	<i>3</i>
3. <i>Prelazione</i>	<i>3</i>
4. <i>Determinazione del canone annuo di locazione</i>	<i>4</i>
5. <i>Obbligo di copertura assicurativa del Conduttore - Polizza rischio locativo e responsabilità civile verso terzi</i>	<i>5</i>
6. <i>Procedura aperta (asta pubblica) - Articolazione</i>	<i>5</i>
7. <i>Procedura aperta (asta pubblica) - Elementi dell'avviso d'asta.....</i>	<i>5</i>
8. <i>Procedura aperta (asta pubblica) - Esclusione dalla partecipazione alle Procedure.....</i>	<i>7</i>
9. <i>Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità</i>	<i>7</i>
10. <i>Pagamento del canone di locazione ed oneri accessori</i>	<i>8</i>
11. <i>Manutenzioni, migliorie e addizioni</i>	<i>8</i>
12. <i>Disdetta dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone di libero mercato e facoltà di rinnovo</i>	<i>8</i>
13. <i>Disdetta dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione e facoltà di rinnovo.....</i>	<i>9</i>
14. <i>Assegnazione in locazione e/o rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari ad uso box e posti auto / moto</i>	<i>9</i>
15. <i>Rapporti a titolo gratuito</i>	<i>10</i>
16. <i>Cambio di unità locativa ad uso abitativo.....</i>	<i>10</i>
17. <i>Richiesta di diversa/ulteriore unità locativa ad uso diverso dall'abitativo.....</i>	<i>10</i>
18. <i>Locazione a favore dei lavoratori subordinati dell'Azienda.....</i>	<i>11</i>
<i>A2 – Locazioni terreni e fondi rustici (contratti in deroga)</i>	<i>11</i>
19. <i>Diritto di prelazione del conduttore uscente</i>	<i>11</i>
20. <i>Determinazione canone annuo di affitto.....</i>	<i>11</i>
21. <i>Modalità di assegnazione in affitto</i>	<i>11</i>
22. <i>Procedura aperta (asta pubblica) – Scelta del contraente e articolazione.....</i>	<i>12</i>
23. <i>Procedura aperta (asta pubblica) – Elementi dell'avviso d'asta.....</i>	<i>12</i>
24. <i>Procedura aperta (asta pubblica) – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure.....</i>	<i>14</i>
25. <i>Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità</i>	<i>14</i>
26. <i>Rapporti a titolo gratuito</i>	<i>14</i>
27. <i>Disdetta dei contratti di affitto</i>	<i>15</i>

28.	<i>Disciplina applicabile</i>	15
	A3 - Concessioni d'uso e servitù	15
29.	<i>Oggetto della disciplina</i>	15
30.	<i>Individuazione delle concessioni d'uso e/o servitù soggette a canone</i>	15
31.	<i>Durata delle concessioni d'uso e/o servitù: perpetue o temporanee</i>	16
32.	<i>Occupazioni di urgenza</i>	16
33.	<i>Individuazione di beni immobili, corsi d'acqua di proprietà ed acque gestite dall'Azienda</i>	16
34.	<i>Criteri di determinazione del canone di concessione d'uso e/o servitù</i>	16
35.	<i>Tariffe, tipologia di canone, e modalità di pagamento.</i>	18
36.	<i>Domanda di concessione d'uso e/o servitù.</i>	18
37.	<i>Costituzione di concessione d'uso e/o servitù</i>	18
38.	<i>Imposizione di servitù coattiva</i>	18
39.	<i>Cauzione.</i>	19
40.	<i>Obblighi del concessionario e/o titolare della servitù</i>	19
41.	<i>Procedura di sottoscrizione atti di concessione d'uso e/o servitù, e loro registrazione</i>	19
42.	<i>Rinnovo delle concessioni d'uso e/o servitù</i>	20
43.	<i>Modifica, revoca, e rinuncia delle concessioni d'uso</i>	20
44.	<i>Decadenza ed estinzione delle concessioni d'uso</i>	20
45.	<i>Modalità pagamento canone, spese amministrative, ed oneri vari</i>	20
46.	<i>Omesso pagamento canoni</i>	20
47.	<i>Riscossione coattiva</i>	20
48.	<i>Penali</i>	21
B)	Alienazioni	21
49.	<i>Modalità di alienazione</i>	21
50.	<i>Individuazione del prezzo</i>	21
51.	<i>Procedura aperta (asta pubblica) – Articolazione</i>	21
52.	<i>Procedura aperta (asta pubblica) – Elementi dell'avviso d'asta</i>	22
53.	<i>Procedura aperta (asta pubblica) – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure</i>	23
54.	<i>Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità</i>	23
55.	<i>Procedura aperta (asta pubblica) – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte, aggiudicazione e rogito</i>	24
56.	<i>Beni immobili vincolati</i>	24
57.	<i>Vendita di beni immobili soggetti a diritto di prelazione</i>	25
C)	Valorizzazione	25
58.	<i>Attività di advising per la valorizzazione del patrimonio immobiliare</i>	25
59.	<i>Conferimento di immobili a fondi immobiliari</i>	25
60.	<i>Finalità del conferimento a fondi immobiliari</i>	25
61.	<i>Costituzione di società o fondazioni per la gestione del patrimonio</i>	25

Premessa

Le presenti indicazioni costituiscono provvedimento attuativo del <Regolamento per l'attività di gestione dei beni immobili dell'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli"> approvato con deliberazione Cdl n. 2 del 06.03.2026 e intendono fornire agli uffici competenti in materia le istruzioni e direttive nei cui ambiti vanno condotte le attività assegnate.

Le stesse si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali che dispongano in modo diverso da quanto ivi previsto. In tali casi, in attesa della formale modifica delle indicazioni si applica la normativa sovraordinata.

Ai sensi dell'articolo 5 della legge n. 241/1990, il ruolo di Responsabile del Procedimento è assunto dal Responsabile della struttura deputata alla Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Disponibile, il quale svolge tutti i compiti relativi alle procedure disciplinate dalle presenti indicazioni operative.

.....

A) Locazioni, costituzione di altri diritti reali e obbligazioni

A1 - Locazioni urbane (uso abitativo e uso diverso dall'abitativo)

1. Modalità di assegnazione in locazione e procedimenti di scelta del contraente

1. I beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda possono essere posti in locazione, ancorché inseriti nel piano di dismissione immobiliare. I procedimenti di scelta del contraente saranno indetti dall'Azienda per ciascun immobile o lotto di immobili mediante procedura aperta (asta pubblica) secondo le modalità stabilite di seguito 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.

2. È fatto salvo quanto previsto negli accordi integrativi degli accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, stipulati dall'Azienda con una o più organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori.

2. Beni immobili vincolati

1. Ai sensi dell'art. 57-bis, comma 1, d.lgs. n. 42/2004, 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 ai sensi dell'art. 12 d.lgs. n. 42/2004.

3. Prelazione

1. In caso di locazione di beni ad uso diverso dall'abitativo, occorrerà indicare nell'Avviso d'asta il diritto di prelazione previsto dall'art. 40 della legge n. 392/1978 e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. Salvo che non sia diversamente previsto dalla legge o dal titolo che disciplina la prelazione, il diritto di prelazione potrà essere esercitato al canone di locazione corrispondente alla migliore offerta valida pervenuta in seguito alla Procedura (proposta di aggiudicazione).

4. Qualora il titolare del diritto di prelazione eserciti detto diritto entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui all'art. 40, comma 1, della legge n. 392/1978, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda.

4. Determinazione del canone annuo di locazione

1. Il canone annuo da porre a base d'asta nell'Avviso d'asta per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari libere viene determinato utilizzando la superficie catastale e la media aritmetica tra i valori indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate (Min - Max) corrispondente alla zona ove ubicato l'immobile, alla relativa tipologia (residenziale/ricettiva, commerciale, terziaria, produttiva) e alla categoria catastale del bene come da tabella esemplificativa sotto riportata.

CATEGORIA CATASTALE	TIPOLOGIA	MEDIA Min./Max (€/mq x mese)
A2 (classe da 1 a 3)	Abitazioni civili	normale
A2 (da classe 4 in su)	Abitazioni civili	ottimo
A3	Abitazioni di tipo economico	ottimo
A4	Abitazioni di tipo economico	normale
A8	Ville e Villini	ottimo
A7	Ville e Villini	normale
C6	Box	
C2	Magazzini	normale
C1 (da classe 1 a 3)	Negozi	normale
C1 (da classe 4 in su)	Negozi	ottimo
C3	Laboratori	normale
A10 (da classe 1 a 3)	Uffici	ottimo
A10 (da classe 4 in su)	Uffici strutturati	ottimo

N.B. la colonna stato di conservazione presente nella tabella della Agenzia delle Entrate è influente in quanto lo stato manutentivo reale delle unità immobiliari verrà determinato da tecnici della proprietà mediante redazione di Computo Metrico estimativo.

2. In caso di assenza dell'ascensore, il canone annuo a base d'asta calcolato in applicazione dei precedenti criteri verrà ulteriormente ridotto del 5% per unità immobiliari poste al secondo e al terzo piano e del 10% per unità immobiliari poste dal quarto piano in su.

In caso di locazione *ad uso ricettivo* il canone annuo da porre a base d'asta viene determinato utilizzando la superficie convenzionale, la tipologia abitazione, la categoria catastale e il valore massimo indicati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate.

3. Nel caso vi sia la necessità di effettuare interventi non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare in fase di nuova procedura di aggiudicazione o in fase di rinnovo contrattuale, gli stessi verranno stimati e autorizzati dai tecnici della competente Unità Tecnica aziendale sulla base di un Computo Metrico Estimativo e la realizzazione verrà posta a carico del conduttore con detrazione dei soli costi stimati nel predetto Computo Metrico Estimativo da applicare al canone determinato per tutta la vigenza del rapporto locatizio. Non sono previsti ulteriori riduzioni, indennizzi e/o risarcimenti in relazione ai costi da sostenere per la realizzazione di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a) e b), D.P.R. n. 380/2001 durante tutta la vigenza del rapporto locatizio, anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo e, quindi, anche in caso di recesso del conduttore per gravi motivi.

4. L'Avviso d'asta sarà corredato da Schede Tecniche di Intervento contenenti l'importo complessivo dei lavori funzionali la normale fruizione del bene, le prescrizioni per l'esecuzione delle opere e il relativo