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

A1 - Locazioni urbane (uso abitativo e uso diverso dall'abitativo) ... 3

1. *Modalità di assegnazione in locazione e procedimenti di scelta del contraente* ... 3
2. *Beni immobili vincolati* ... 3
3. *Prelazione* ... 3
4. *Determinazione del canone annuo di locazione* ... 4
5. *Obbligo di copertura assicurativa del Conduttore - Polizza rischio locativo e responsabilità civile verso terzi* ... 5
6. *Procedura aperta (asta pubblica) - Articolazione* ... 5
7. *Procedura aperta (asta pubblica) - Elementi dell'avviso d'asta* ... 5
8. *Procedura aperta (asta pubblica) - Esclusione dalla partecipazione alle Procedure* ... 7
9. *Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità* ... 7
10. *Pagamento del canone di locazione ed oneri accessori* ... 8
11. *Manutenzioni, migliorie e addizioni* ... 8
12. *Disdetta dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone di libero mercato e facoltà di rinnovo* 8
13. *Disdetta dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione e facoltà di rinnovo* ... 9
14. *Assegnazione in locazione e/o rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari ad uso box e posti auto / moto* ... 9
15. *Rapporti a titolo gratuito* ... 10
16. *Cambio di unità locativa ad uso abitativo* ... 10
17. *Richiesta di diversa/ulteriore unità locativa ad uso diverso dall'abitativo* ... 10
18. *Locazione a favore dei lavoratori subordinati dell'Azienda* ... 11

A2 – Locazioni terreni e fondi rustici (contratti in deroga) ... 11

19. *Diritto di prelazione del conduttore uscente* ... 11
20. *Determinazione canone annuo di affitto* ... 11
21. *Modalità di assegnazione in affitto* ... 11
22. *Procedura aperta (asta pubblica) – Scelta del contraente e articolazione* ... 12
23. *Procedura aperta (asta pubblica) – Elementi dell'avviso d'asta* ... 12
24. *Procedura aperta (asta pubblica) – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure* ... 14
25. *Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità* ... 14
26. *Rapporti a titolo gratuito* ... 14
27. *Disdetta dei contratti di affitto* ... 15
28. *Disciplina applicabile* ... 15

A3 - Concessioni d'uso e servitù 15
29. Oggetto della disciplina 15
30. Individuazione delle concessioni d'uso e/o servitù soggette a canone 15
31. Durata delle concessioni d'uso e/o servitù: perpetue o temporanee 16
32. Occupazioni di urgenza 16
33. Individuazione di beni immobili, corsi d'acqua di proprietà ed acque gestite dall'Azienda 16
34. Criteri di determinazione del canone di concessione d'uso e/o servitù 16
35. Tariffe, tipologia di canone, e modalità di pagamento 18
36. Domanda di concessione d'uso e/o servitù 18
37. Costituzione di concessione d'uso e/o servitù 18
38. Imposizione di servitù coattiva 18
39. Cauzione 19
40. Obblighi del concessionario e/o titolare della servitù 19
41. Procedura di sottoscrizione atti di concessione d'uso e/o servitù, e loro registrazione 19
42. Rinnovo delle concessioni d'uso e/o servitù 20
43. Modifica, revoca, e rinuncia delle concessioni d'uso 20
44. Decadenza ed estinzione delle concessioni d'uso 20
45. Modalità pagamento canone, spese amministrative, ed oneri vari 20
46. Omesso pagamento canoni 20
47. Riscossione coattiva 20
48. Penali 21
B) Alienazioni 21
49. Modalità di alienazione 21
50. Individuazione del prezzo 21
51. *Procedura aperta (asta pubblica)* – Articolazione 21
52. Procedura aperta (asta pubblica) – Elementi dell'avviso d'asta 22
53. Procedura aperta (asta pubblica) – Esclusione dalla partecipazione alle Procedure 23
54. Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità 23
55. Procedura aperta (asta pubblica) – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte, aggiudicazione e rogito 24
55bis. Procedura ristretta (licitazione privata – trattativa privata) *24*
56. Beni immobili vincolati 25
57. Vendita di beni immobili soggetti a diritto di prelazione 25
C) Valorizzazione 25
58. Attività di advisoring per la valorizzazione del patrimonio immobiliare 25
59. Conferimento di immobili a fondi immobiliari 25
60. Finalità del conferimento a fondi immobiliari 26
61. Costituzione di società o fondazioni per la gestione del patrimonio 26

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 CdI 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 dì 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.