6. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino morosità attive e/o in presenza di contenzioso con l'Azienda.
7. Costituisce titolo preferenziale per l'assegnazione di un solo posto auto o box, a parità di condizioni economiche:
a. la presenza di disabile nel nucleo familiare e contestuale titolarità di un contratto di locazione ad uso abitativo nello stabile ove è posizionato il box /posto auto;
b. in subordine, la titolarità di un contratto di locazione ad uso abitativo nello stabile ove è posizionato il box/posto auto;
c. in subordine, la presenza di persona disabile nel nucleo familiare, nucleo familiare residente in abitazione ubicata in prossimità dell'unità immobiliare ad uso box/posto auto per la quale si presente l'offerta.

15. Rapporti a titolo gratuito

A fronte di motivate e manifeste esigenze di sicurezza o di interesse pubblico, conformi agli scopi statutari e accertate mediante istruttoria degli Uffici, l'Azienda potrà concedere beni afferenti al patrimonio disponibile mediante contratti a titolo gratuito (comodato, etc.) e per periodi definiti. La stipula di contratto gratuito viene valutata sulla base dei principi di economicità e di tutela del patrimonio. In particolare, la durata del comodato viene parametrata anche all'entità degli interventi manutentivi necessari al ripristino e alla sistemazione dell'immobile. Tale soluzione consente, da un lato, di garantire la realizzazione dei lavori necessari senza oneri a carico dell'Amministrazione e, dall'altro, di assicurare la custodia e la manutenzione del bene, evitando il rischio di degrado e deperimento che potrebbe derivare dal suo inutilizzo.

16. Cambio di unità locativa ad uso abitativo

1. Il cambio di unità locativa ad uso abitativo può essere concesso — di norma non prima di quattro anni dalla stipula, al rinnovo del contratto e a fronte di unità locative idonee disponibili— per intervenute diverse necessità dovute a modifiche della composizione del nucleo familiare desunto dallo stato di famiglia o per mutate condizioni economiche del conduttore, a condizione che il conduttore sia in regola con il pagamento del canone e degli oneri accessori, che abbia adempiuto a tutte le obbligazioni contrattuali e che fornisca tutte le certificazioni attestanti la conformità degli impianti, ovvero la regolarità urbanistica catastale degli interventi eseguiti nell'immobile occupato e non abbia contenziosi in essere con l'Azienda. In caso di accoglimento della richiesta di cambio alloggio l'Azienda propone all'utente — tenendo presenti, ove possibile, le zone di preferenza indicate dal richiedente — un alloggio idoneo, secondo quanto segue:
- per 1 locale: max 2 persone;
- per 2 locali: max 4 persone;
- per 3 locali: max 5 persone;
- per 4 locali: max 6/7 persone;
- per 5 locali: da 7 persone (purché componenti dello stesso nucleo familiare).

2. Il cambio alloggio è subordinato alla risoluzione consensuale del contratto in essere, alla contestuale riconsegna della precedente unità locativa previo sopralluogo da parte del Tecnico incaricato dall'Azienda e redazione del relativo verbale, alla stipula del nuovo contratto, secondo il canone previsto per la nuova unità locativa ai sensi dell'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative e conseguente adeguamento delle garanzie contrattuali.
3. In caso di rifiuto è possibile procedere ad una seconda proposta. Qualora venga rifiutata anche questa, la domanda di cambio alloggio si intenderà implicitamente rinunciata, non può essere presentata una nuova domanda se non dopo il decorso di un anno.
4. Le richieste di cambio di unità locativa verranno soddisfatte, di norma, in relazione alla disponibilità di unità locativa di tipologia idonea e secondo l'ordine cronologico di presentazione. A parità di condizione si darà precedenza alla domanda presentata anteriormente. Verrà, comunque, data la precedenza, indipendentemente dalla data di presentazione, a richieste volte a rispondere alla esigenza di cambio (idoneamente documentata) determinata dalla sopravvenuta inidoneità dell'alloggio per l'eventuale presenza di barriere architettoniche in presenza di portatori di handicap grave o affetti da invalidità pari o superiore al 66%, con particolare priorità a soggetti obbligati a utilizzare la sedia a rotelle o con patologie croniche invalidanti.

17. Richiesta di diversa/ulteriore unità locativa ad uso diverso dall'abitativo

1. La domanda di diversa o ulteriore unità locativa ad uso diverso dall'abitativo può essere soddisfatta — di norma non prima di 2 anni dalla stipula o dal rinnovo del contratto e a fronte di unità locative idonee

disponibili —a condizione che il richiedente sia in regola col pagamento del canone e degli oneri accessori e che abbia adempiuto a tutte le obbligazioni contrattuali e che fornisca tutte le certificazioni attestanti la conformità degli impianti, ovvero la regolarità urbanistica catastale degli interventi eseguiti e non abbia contenziosi in corso con l'Azienda, dietro presentazione di offerta che non potrà essere inferiore al canone determinato ai sensi dell'Art. 4 delle presenti Indicazioni Operative.
2. In presenza di più manifestazioni di interesse in ordine alla medesima unità locativa, l'Azienda procederà con Procedura aperta (asta pubblica).

18. Locazione a favore dei lavoratori subordinati dell'Azienda

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

(i) abbia partecipato alla Procedura, presentando offerta valida per l'immobile di cui si discute;
(ii) accetti la trattenuta del canone direttamente in busta paga;
(iii) cui manchino ancora almeno 8 (otto) anni di lavoro prima dell'età pensionabile.

In caso di cessazione del rapporto di lavoro si applicheranno le medesime modalità di pagamento di cui all'art. 10 delle presenti Indicazioni Operative.
2. 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) secondo le previsioni normative vigenti in materia o ad uso convitto. Il calcolo del canone di locazione è calmierato e calcolato basandosi sull'Accordo Territoriale del Comune ove ha sede l'immobile; la locazione ha durata massima di 18 mesi.

A2 – Locazioni terreni e fondi rustici (contrat t i in deroga)

19. 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.

20. 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 del5% rispetto alla precedente base d'asta, così di seguito in caso di ulteriore esito negativo del secondo tentativo di asta pubblica il canone potrà essere diminuito del 10% del primo tentativo d'asta. Nel caso vada deserta anche quest'ultima procedura l'Azienda potrà valutare un comodato come di seguito definito.
3. È facoltà dell'Azienda promuovere e partecipare alla stipulazione di accordi quadro collettivi con le Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro Organizzazioni provinciali, 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. Tali accordi non possono prevedere un canone inferiore alla media dei canoni di mercato per zone agrarie omogenee.

21. 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) 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.

22. Procedura aperta (asta pubblica) – Scelta del contraente e articolazione

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.
4. 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.
5. 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.
6. 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. 20, comma 2, delle presenti Indicazioni Operative.

23. Procedura aperta (asta pubblica) – 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;