Azienda di Servizi alla Persona
"GOLGI–REDAELLI"

Determina n. 273 del 06/10/2026

DIRETTORE GENERALE: Maria Antonia Ambrogetti

OGGETTO: MODIFICA IN PARTE QUA DELLA DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 266 DEL 29/09/2026 RECANTE "INTEGRAZIONE E MODIFICA DELLE LINEE GUIDA ATTUATIVE DEL "REGOLAMENTO PER L'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DELL'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA GOLGI-REDAELLI" APPROVATE CON DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 78 DEL 23/03/2026".

Responsabile del Procedimento Simona Bardelli

Atti: 2026 - VIII/2.1

PRATICA TRATTATA DA: Simona Bardelli

IL RESPONSABILE DEL UOSD GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
SIMONA BARDELLI
(La sottoscrizione dell'attestazione è avvenuta in via telematica con password di accesso)

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI UOC AFFARI GENERALI
CRISTINA CALLERIO
(La sottoscrizione dell'attestazione è avvenuta in via telematica con password di accesso)

IL DIRETTORE GENERALE
MARIA ANTONIA AMBROGETTI
(Firmato digitalmente)

IL DIRETTORE GENERALE

Richiamate le disposizioni normative e statutarie vigenti, nonché i regolamenti interni aziendali, ove si precisa, in attuazione del principio di ripartizione delle competenze tra gli Organi dell'Azienda e di separazione tra la funzione di indirizzo e quella di gestione, che spetta al Consiglio la funzione di indirizzo e di programmazione delle attività aziendali e al Direttore Generale e ai Dirigenti la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa, compresa l'adozione di atti che impegnano l'Azienda verso l'esterno;

Viste

- la Deliberazione del Consiglio di Indirizzo n. 2 del 06.03.2026, di approvazione del "Regolamento per l'attività di gestione dei beni immobili dell'Azienda di Servizi alla Persona GOLGI-REDAELLI";
- la DDG n. 78 del 23/03/2026 con la quale è stato approvato il documento recante "Indicazioni operative per la gestione del patrimonio immobiliare disponibile aziendale – marzo 2026", quale provvedimento attuativo del sopra citato Regolamento;
- la DDG n. 266 del 29/09/2026 recante "Integrazione e modifica delle linee guida attuative del "regolamento per l'attività di gestione dei beni immobili Dell'azienda Di Servizi Alla Persona Golgi-Redaelli" approvate con Determinazione del Direttore Generale n. 78 del 23/03/2026";

Premesso che il Responsabile del Procedimento riferisce che per mero errore materiale sono state allegate sub 1 e sub 2 alla DDG n. 266/2026 sopra richiamata versioni non aggiornate dei testi oggetto di approvazione ed è pertanto necessario procedere con la correzione in parte qua della medesima Determinazione;

Richiamato quanto sopra riferito, il Responsabile del Procedimento propone di modificare in parte qua la DDG n. 266 del 29/09/2026, relativamente agli allegati 1 e 2, secondo i nuovi testi, così come dettagliati negli allegati al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di fare propria la proposta del Responsabile del Procedimento che, con la propria sottoscrizione, attesta che il presente provvedimento, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è legittimo;

DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

1. Di modificare in parte qua la DDG n. 266 del 29/09/2026, relativamente agli allegati 1 e 2, che vengono integralmente sostituiti secondo i nuovi testi, così come dettagliati negli allegati al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;
2. Di demandare al Responsabile del Procedimento l'attuazione e la piena esecuzione del presente provvedimento, comprensive delle pubblicazioni di trasparenza sul sito istituzionale;
3. Di trasmettere il presente provvedimento per competenza e opportuna conoscenza alle seguenti strutture interne aziendali:
    - UOSD Gestione e Valorizzazione del Patrimonio

- UOS Avvocatura
- UOC Gestione Tecnico Patrimoniale
- UOC Affari Generali

IL DIRETTORE GENERALE
(Maria Antonia Ambrogetti)
Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente

AL01

51. Procedura aperta (asta pubblica) – Articolazione

1. L'asta si articolerà in due fasi:

- la prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto n. 827/1924;

- nella seconda fase, a parziale deroga degli artt. 76 e 77 del Regio Decreto n. 827/1924, si procederà ad una licitazione fra coloro che abbiano effettuato le tre migliori offerte, con rilanci migliorativi, rispetto al miglior prezzo offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi degli artt. 65, n. 9, R.D. n. 827/24, previa comunicazione, ai soggetti che abbiano effettuato le tre migliori offerte, delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo.

2. 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 offrendo il bene ad un prezzo inferiore del 10% del valore di stima.

3. Nel caso in cui il secondo tentativo o ulteriore tentativo, alle medesime condizioni, vada deserto si provvederà ad aggiornare la stima secondo quanto previsto all'art. 50, ovvero - per motivate ragioni indicate nel provvedimento di indizione della procedura ristretta - si provvederà ad avviare le procedure ristrette previste dall'art. 55bis.

4. Per le procedure di vendita avviate in vigenza del precedente Regolamento, in caso non siano presentate offerte valide (asta deserta), l'Azienda procederà ad indire un ulteriore tentativo di asta pubblica offrendo il bene ad un prezzo inferiore del 10% del valore di stima, ovvero - per motivate ragioni indicate nel provvedimento di indizione della procedura ristretta - ad avviare le procedure ristrette previste dall'art. 55bis.

55bis. Procedura ristretta (licitazione privata – trattativa privata)

1. I beni immobili disponibili dell'Azienda possono essere alienati mediante licitazione privata o mediante trattativa privata, allorché i tentativi di asta pubblica previsti dall'art. 51 siano andati deserti per mancata presentazione di alcuna offerta.

2. L'Azienda dovrà pubblicare sul sito istituzionale l'esito delle aste pubbliche, dando atto che l'immobile potrà essere aggiudicato mediante procedura ristretta ad un prezzo non inferiore al valore messo a bando nell'ultimo tentativo di asta pubblica e secondo le condizioni che saranno indicate negli atti di gara.

3. La procedura potrà essere indetta mediante avviso finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse ad acquistare il bene posto in vendita ad un prezzo non inferiore a quello determinato ai sensi del punto 2 del presente articolo. L'avviso dovrà essere pubblicato sul sito istituzionale e sull'Albo dell'Azienda, sull'Albo pretorio del Comune di Milano e del Comune nel cui territorio è situato il bene oggetto di alienazione. L'Azienda potrà altresì dare notizia dell'avvio della procedura mediante annuncio su siti gratuiti di offerte immobiliari e/o mediante affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita.

4. Qualora pervenga una sola manifestazione di interesse, l'Azienda potrà procedere a trattativa privata diretta con l'unico interessato.

5. Qualora pervengano più manifestazioni di interesse, l'Azienda – all'esito delle sue valutazioni – avrà la facoltà di procedere a trattativa privata diretta con il soggetto che abbia formulato le migliori condizioni economiche di acquisto, ovvero di avviare una procedura negoziata fra gli interessati che abbiano offerto le migliori condizioni economiche di acquisto, fino ad un massimo del 10% rispetto al prezzo di cui al comma 2.

6. Qualora non pervenga alcuna manifestazione di interesse l'Azienda potrà invitare direttamente uno o più soggetti che ritenga possano essere interessati all'acquisto e procedere nei modi di previsti nei punti 4 e 5 del presente articolo che precedono.

7. Per quanto non specificamente previsto nel presente articolo, si applicano, se ed in quanto compatibili, le disposizioni concernenti la vendita con asta pubblica, di cui ai precedenti articoli.

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.

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

cronoprogramma degli interventi. La realizzazione dei predetti lavori dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti.

5. Obbligo di copertura assicurativa del Conduttore - Polizza rischio locativo e responsabilità civile verso terzi

1. Il conduttore è tenuto a stipulare, entro la data di decorrenza della locazione, una polizza assicurativa per rischio locativo e responsabilità civile verso terzi (RC del capofamiglia o equivalente), comprensiva della copertura per danni arrecati all'immobile locato, alle sue pertinenze e a terzi derivanti da incendio, scoppio, esplosione, fumo, acqua, cortocircuito o altri eventi verificatisi all'interno dell'unità immobiliare e imputabili al conduttore, ai familiari conviventi, agli ospiti o a persone comunque presenti nell'immobile. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a euro 1.000.000 per sinistro e dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata della locazione, comprese eventuali proroghe o rinnovi. Il conduttore dovrà trasmettere all'Ente locatore copia della polizza entro 15 giorni dalla decorrenza della locazione e, successivamente, copia delle quietanze attestanti il pagamento del premio assicurativo ad ogni rinnovo annuale, su richiesta dell'Ente.
2. La mancata stipula della polizza, la mancata trasmissione della relativa documentazione ovvero il mancato mantenimento della copertura assicurativa per tutta la durata della locazione costituiscono grave inadempimento e comportano l'applicazione della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, qualora l'Ente locatore dichiari di volersi avvalere della stessa.

6. Procedura aperta (asta pubblica) - Articolazione

1. L'asta si articolerà in due fasi:

- la prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto n. 827/1924;

- nella seconda fase, a parziale deroga degli artt. 76 e 77 del Regio Decreto n. 827/1924, si procederà ad una licitazione fra coloro che abbiano effettuato le due migliori offerte, con rilanci migliorativi, rispetto al miglior prezzo offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi dell'art. 65, n. 9 del Regio Decreto n. 827/1924, previa comunicazione a coloro che abbiano effettuato le due migliori offerte delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo, che di norma deve essere immediato.

2. In caso di esito negativo del primo tentativo di asta pubblica, il canone di locazione da porre a base del secondo tentativo d'asta sarà diminuito del 5% rispetto alla precedente base d'asta.
3. In caso di esito negativo del secondo tentativo di asta la base d'asta verrà ridotta del 10% rispetto al primo Avviso, fatta salva la facoltà dell'Azienda di bandire una nuova procedura.

7. Procedura aperta (asta pubblica) - Elementi dell'avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta, oltre a precisare la tipologia di locazione (Uso abitativo - Uso Ricettivo - Uso Diverso) 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 locazione, 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 deve essere espressamente indicato quanto segue:
a) l'esatta individuazione e ubicazione dell'unità immobiliare da concedere in locazione;
b) il canone annuo posto a base d'asta;
c) il deposito cauzionale provvisorio pari a tre mensilità di canone e le garanzie definitive a tutela del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali e di eventuali danni all'immobile pari a tre mesi di canone di locazione oltre oneri accessori, per mancati pagamenti ivi compresa la penale;
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) la possibilità di partecipare con un garante. In questo caso il reddito netto annuo del garante deve essere 5 volte superiore al canone annuo di aggiudicazione; oppure la possibilità di presentare fideiussione del valore di canone e spese per tutta la durata della locazione
i) i requisiti di carattere economico-finanziario propri o del garante che assicurino la solvibilità, attraverso la presentazione dell'ultimo MODELLO UNICO o CUD corredato dalle ultime tre buste paga rispetto alla data di pubblicazione del bando;

l) il criterio di aggiudicazione secondo il sistema delle offerte segrete in miglioramento del canone annuo base d'asta;
m) il giorno e l'ora dell'apertura delle offerte in seduta pubblica;
n) 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;
o) che il soggetto offerente è escluso in caso di mancata effettuazione del sopralluogo o di rifiuto alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo;
p) che l'offerta è ritenuta anomala e, quindi, è esclusa, quando è maggiore o uguale al 30% del reddito netto annuo; e che, in caso di partecipazione con il garante, l'offerta è ritenuta anomala e, quindi, è esclusa quando è maggiore o uguale al 30% del reddito netto annuo del conduttore e contestualmente maggiore o uguale al 20% del reddito netto annuo del garante;
q) l'obbligo di sottoscrivere il contratto entro il termine stabilito nel bando;
r) l'obbligo del conduttore di consegnare le garanzie economiche definitive prima della sottoscrizione del contratto;
s) l'obbligo del locatore di consegnare l'immobile al conduttore solo in seguito alla sottoscrizione del contratto di locazione e previa sottoscrizione del verbale di consegna;
t) l'obbligo del conduttore di accettare integralmente e senza riserve tutte le condizioni di locazione, contenute nel Bando di gara, nello schema del contratto-tipo e del Manuale d'uso per le unità locative e per gli stabili;
u) l'obbligo di inserire nel contratto di locazione la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., in favore del locatore, per il caso di mancato pagamento (da parte del conduttore) anche di una sola rata del canone di locazione alla scadenza indicata nel contratto, costituente termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c.;
v) l'obbligo di inserire nel contratto di locazione la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., in favore del locatore, per il caso di violazione (da parte del conduttore) dei divieti di sublocazione (parziale o integrale), di cessione del contratto, di concessione in comodato a terzi, di stipula di apposita assicurazione, salvo quanto disposto dall'articolo 36 della Legge n. 392/1978;
w) che a partire dal secondo anno, l'aggiornamento annuale del canone di locazione, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978, nella misura del 75% per gli usi diversi e 100% dell'uso abitativo della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
z) l'obbligo di prevedere la disdetta anticipata per la seconda scadenza;
aa) l'obbligo del conduttore di realizzare gli interventi stabiliti nelle Schede Tecniche di Intervento predisposte dalla competente Unità Tecnica aziendale, contenenti i lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare, le prescrizioni per l'esecuzione dei lavori stessi e il cronoprogramma;
bb) l'obbligo di rilascio di fideiussione bancaria a garanzia dell'esecuzione dei lavori funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare in conformità alle Schede Tecniche di Intervento. La suddetta fideiussione sarà di valore pari al doppio dell'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 Tecnica aziendale, dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'acquisizione dì tutta la documentazione tecnica (es.: certificati di conformità degli impianti, fatture quietanziate, APE, ecc.);
cc) l'obbligo del conduttore di realizzare i lavori di piccola manutenzione ex art. 1576 c.c., nonché – in parziale deroga all'art. 1576 c.c., prima e seconda parte, tutte le opere di manutenzione indicate nell'allegato al contratto "Interventi a cure e spese a carico del conduttore dell'unità locata", senza che il conduttore possa mai avanzare pretese a qualsiasi titolo.
dd) l'obbligo di sottoscrivere il verbale di ripresa in consegna dell'unità immobiliare a fine locazione;
ee) l'obbligo del conduttore di non abitare l'immobile locato per tutto il tempo necessario al completamento delle opere che necessitino documentazione di legge.
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 modalità di presentazione dei documenti e dell'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.

4. L'avviso d'asta deve essere corredato del calendario delle giornate previste per le visite alle unità immobiliari, dello schema del contratto di locazione da stipulare con l'aggiudicatario, nonché delle Schede Tecniche di Intervento contenenti:
a) la descrizione del fabbricato nel suo complesso e della singola unità immobiliare oggetto dell'avviso;
b) l'individuazione catastale;
c) le indicazioni dei dati dimensionali;
d) se ne ricorre il caso, l'importo complessivo dei lavori funzionali alla normale fruizione del bene posti a carico del conduttore, le prescrizioni per l'esecuzione delle opere e il relativo cronoprogramma degli interventi. La realizzazione dei predetti lavori dovrà rispettare i requisiti, i livelli di qualità e le tempistiche di volta in volta previsti nel contratto di locazione.
5. Nell'avviso d'asta vanno, altresì, indicati l'ufficio nonché il nominativo e il recapito mail del Responsabile del procedimento cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.
6. Il contratto di locazione avrà decorrenza giuridica ed economica dalla sottoscrizione del contratto. Fermo restando quanto sopra, subordinatamente all'esecuzione dei lavori in conformità alle Note Tecniche Informative e alla successiva verifica positiva operata dai tecnici aziendali, l'Azienda rinuncia al pagamento del canone di locazione, a prescindere dalla durata effettiva dei lavori, per:
- un mese, se non occorre presentare alcun progetto agli organi competenti;
- due mesi, se occorre presentare il progetto agli organi competenti;
- quattro mesi, in caso di unità immobiliare sottoposta a vincolo d'interesse culturale (presunto o diretto).
7. Nel caso in cui il soggetto aggiudicatario rifiuti di stipulare o, comunque, non sottoscriva il contratto di locazione entro il termine stabilito nel bando, l'Azienda 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 canone complessivo riferito a tutta la durata del contratto messa a bando e gli interessi sino all'effettivo pagamento, fatto salvo il maggior danno subito dall'Azienda.

8. Procedura aperta (asta pubblica) - 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) siano destinatari 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) abbiano a proprio carico procedure di sfratto per morosità o di occupazione abusiva o senza titolo 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) nel caso di uso diverso dall'abitativo, ex legge n. 392/1978, 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 dì decisioni o ad attività inerenti alla Procedura medesima.

9. Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità

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 locazione;
- Albo dell'Azienda; - Sito istituzionale dell'Azienda;
- Almeno n. 2 quotidiani a tiratura locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene offerto in locazione.

10. Pagamento del canone di locazione ed oneri accessori

Il pagamento del canone e degli oneri accessori dovrà avvenire anticipatamente su base mensile mediante SDD.

11. Manutenzioni, migliorie e addizioni

1. Le spese per le opere di manutenzione afferenti all'interno dell'unità immobiliare locata sono a carico del conduttore in via esclusiva.
2. Senza il preventivo permesso scritto dell'Azienda, il conduttore non potrà apportare all'unità immobiliare locata migliorie o addizioni, anche strutturali, durevoli nel tempo.
3. Sarà a carico del conduttore in via esclusiva l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale resa necessaria dalle modifiche apportate o da apportare dal conduttore all'immobile, previa attivazione delle procedure previste dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Milano per gli stabili "storici". Il conduttore si assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.
4. L'Azienda verificherà e prenderà atto della presenza di eventuali irregolarità sanabili imputabili al precedente conduttore dell'unità immobiliare e provvederà a rimborsare al nuovo conduttore eventuali oneri e sanzioni, fatto salvo il diritto dell'Azienda al risarcimento del danno nei confronti del precedente conduttore.
5. In deroga agli articoli 1592 e 1593 Cod. Civ., l'eventuale permesso scritto dell'Azienda all'esecuzione dei lavori sarà concesso solo previa consegna di fideiussione bancaria o assicurativa o in alternativa assegno circolare dell'importo corrispondente al doppio del costo dell'intervento per l'applicazione delle migliorie e/o addizioni e non darà comunque diritto al pagamento di alcuna indennità o compenso da parte dell'Azienda medesima in favore del conduttore, neppure al momento della cessazione del contratto avvenuta per qualsivoglia causa, né darà diritto ad alcuna compensazione rispetto ad eventuali deterioramenti verificatisi nell'unità immobiliare.
6. Tutte le spese per i predetti interventi, anche se effettuati con il preventivo permesso scritto dell'Azienda, saranno comunque ad esclusivo carico del conduttore e tali interventi si intenderanno acquisiti all'immobile a fine locazione, fermo l'obbligo a carico del conduttore, se richiesto dall'Azienda, di provvedere alla rimozione con oneri interamente a suo carico. Al conduttore non spetterà comunque alcuna indennità o compenso per i miglioramenti e le addizioni realizzati.
7. La fideiussione bancaria o assicurativa o in alternativa assegno circolare proposta per ottenere l'autorizzazione alla miglioria sarà trattenuta se il conduttore non concluderà i lavori o non presenterà le pezze giustificative necessarie (certificazioni impianti, fatture quietanziate, APE, ecc.)., salvo il maggior danno. La somma a garanzia avrà validità per tutta la durata dei lavori e verrà svincolata all'esito positivo della verifica, da parte del Servizio Tecnico, ovvero della corretta esecuzione dei lavori e consegna delle pezze giustificative
8. Tutti i lavori dovranno essere svolti nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. Il conduttore assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.

12. Disdetta dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone di libero mercato e facoltà di rinnovo

1. Nei contratti di locazione sarà prevista la disdetta anticipata per la seconda scadenza.
2. In vista della scadenza dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone libero stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, l'Azienda avrà facoltà di presentare al conduttore proposta dì rinnovo in conformità alla disciplina di cui al presente articolo, a condizione che non sussistano pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda.
3. L'eventuale proposta di rinnovo diretta al conduttore prevederà un canone annuo determinato incrementando del 5% il canone in vigore nell'ultimo anno di validità contrattuale, fatta salva l'ipotesi in cui, nonostante detto incremento, il canone risultasse comunque inferiore al canone di libero mercato definito dall'Azienda con il criterio indicato all'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative. In quest'ultimo caso, il canone indicato nella proposta di rinnovo corrisponderà al canone di mercato definito ai sensi dell'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative.
4. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino contenziosi da morosità attive. L'Azienda provvederà a verificare il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel contratto almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto stesso. Qualora la verifica dia esito negativo, per non aver il

conduttore correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nel contratto, l'Azienda concederà al conduttore un termine di 6 (sei) mesi per adempiere correttamente a tutte le obbligazioni assunte nel contratto.
5. AI fine di garantire e mantenere il valore del cespite, fermo l'obbligo in capo al conduttore di effettuare le opere di manutenzione dell'unità immobiliare locata per tutta la durata del contratto di locazione, la proposta di rinnovo diretta al conduttore potrà prevedere l'obbligo di quest'ultimo di eseguire lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare come specificato negli articoli precedenti, anche con riferimento alla quantificazione del canone.

13. Disdetta dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione e facoltà di rinnovo

1. Nei contratti di locazione sarà prevista la disdetta anticipata per la seconda scadenza.
2. L'Azienda avrà facoltà di presentare al conduttore proposta di rinnovo in conformità alla disciplina di cui al presente articolo, a condizione che non sussistano pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda.
3. L'eventuale proposta di rinnovo dei contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione prevederà un canone annuo determinato incrementando del 8% il canone in vigore nell'ultimo anno di validità contrattuale, fatta salva l'ipotesi in cui, nonostante detto incremento, il canone risultasse comunque inferiore al canone di libero mercato definito dall'Azienda con il criterio indicato all'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative. In quest'ultimo caso, il canone indicato nella proposta di rinnovo corrisponderà al canone di mercato definito ai sensi dell'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative.
4. Non verranno rinnovati i contratti qualora si riscontrino inadempimenti, anche parziali, rispetto a quanto previsto nel precedente contratto e/o qualora si riscontrino contenziosi da morosità attive. L'Azienda provvederà a verificare il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel contratto almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto. Qualora la verifica dia esito negativo, per non aver il conduttore correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nel precedente contratto, l'Azienda concederà al conduttore un termine di 6 (sei) mesi per adempiere correttamente a tutte le obbligazioni assunte nel precedente contratto.
5. AI fine di garantire e mantenere il valore del cespite, fermo l'obbligo in capo al conduttore di effettuare le opere di manutenzione dell'unità immobiliare locata per tutta la durata del contratto di locazione, la proposta di rinnovo diretta al conduttore potrà prevedere l'obbligo di quest'ultimo di eseguire lavori non procrastinabili e funzionali alla normale fruizione dell'unità immobiliare come specificato negli articoli precedenti, anche con riferimento alla quantificazione del canone.

14. Assegnazione in locazione e/o rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari ad uso box e posti auto / moto

1. Le unità immobiliari libere ad uso box/posto auto coperto o scoperto potranno essere concesse in locazione a terzi previo espletamento della procedura ad evidenza pubblica secondo quanto dianzi previsto.
2. La durata del contratto è indicata nell'avviso d'asta ed è definita da un minimo di un anno sino ad un massimo di anni quattro.
3. Alla scadenza del contratto, l'unità immobiliare dovrà essere consegnata senza ritardo all'Azienda previa sottoscrizione di un verbale di ripresa in consegna e di verifica dello stato del bene redatto dal Tecnico incaricato dall'Azienda. In caso di ritardo nella riconsegna per causa imputabile al conduttore, l'Azienda applicherà una penale pari a Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo da decurtare dalle garanzie economiche sino a concorrenza delle stesse e fatto salvo il maggior danno.
4. Il conduttore interessato a rinnovare il contratto deve far pervenire all'Azienda mediante PEC o lettera raccomandata r.r. entro il termine non inferiore a 6 mesi antecedenti la scadenza del contratto una manifestazione di interesse al rinnovo. In questo caso e a condizione che non sussistano pendenze debitorie e/o contenziosi tra le Parti, l'Azienda avvierà le trattative per il rinnovo del contratto applicando un incremento pari al 5% rispetto all'ultimo canone contrattuale, fatta salva l'ipotesi in cui, nonostante detto incremento, il canone risultasse comunque inferiore al canone di libero mercato definito dall'Azienda con il criterio indicato all'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative. In quest'ultimo caso, il canone indicato nella proposta di rinnovo corrisponderà al canone di mercato definito ai sensi dell'art. 4 delle presenti Indicazioni Operative.
5. Con riferimento ai contratti in essere al momento dell'entrata in vigore delle presenti Indicazioni Operative e la cui scadenza non consente l'osservanza del termine di 6 mesi di cui al comma 5, l'Azienda dovrà senza ritardo comunicare al conduttore la possibilità di manifestare l'interesse al rinnovo del contratto entro il termine perentorio di giorni dieci dal ricevimento della comunicazione, decorso il quale il conduttore decade dalla possibilità di rinnovo con conseguente obbligo di restituzione del bene.

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;

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 – almeno 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 di sopralluogo;
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) l'obbligo di inserire nel contratto la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. in caso di violazione dei divieti espressi 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 semestrale, salva diversa indicazione nel bando;
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 anticipata per la seconda scadenza;
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 al doppio dell'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 Tecnica aziendale, dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'acquisizione di tutta la documentazione tecnica (es.: certificati di conformità degli impianti, fatture quietanziate, APE, ecc.);
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 alle unità immobiliari, 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 canone complessivo riferito a tutta la durata del contratto messa a bando e gli interessi sino all'effettivo pagamento, fatto salvo il maggior danno subito dall'Azienda.

24. Procedura aperta (asta pubblica) – 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) siano destinatarii 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) 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.

25. Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità

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. 2 quotidiani a tiratura locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene offerto in affitto.

26. 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.

27. Disdetta dei contratti di affitto

Nei contratti d'affitto sarà prevista la disdetta anticipata per la seconda scadenz.

28. Disciplina applicabile

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

A3 - Concessioni d'uso e servitù

29. Oggetto della disciplina

La presente Sezione disciplina i criteri di individuazione dei canoni per concessioni d'uso e servitù, da parte dell'Azienda, su beni e corsi d'acqua di sua pertinenza.

30. Individuazione delle concessioni d'uso e/o servitù soggette a canone

1. Le concessioni d'uso e/o servitù assoggettate a canone sono quelle che sottraggono - o modificano - la disponibilità originaria del bene, all'uso dell'Azienda, determinandone una limitazione di fatto, correlativamente, un vantaggio al titolare della concessione e/o servitù.
2. Sono pertanto soggette a canone, le occupazioni temporanee, in genere, di fabbricati, di terreni, di aree, di alvei ed argini e spazi soprastanti ai corsi d'acqua, di proprietà, e/o, gli utilizzi di acque, e/o, gli scarichi di acque in acque o corsi d'acqua o l'intubazione di acque o corsi d'acqua in genere, ecc., con conseguente individuazione di massima delle seguenti tipologie di concessioni d'uso e/o servitù passive:

- occupazioni di fabbricati (per impianti ad uso cabine, magazzini e/o depositi in genere, per cartelli pubblicitari su muri esterni, o per altre occupazioni similari);
- occupazioni di superfici [per cabine e/o magazzini e/o depositi in genere, per appostamenti fissi di caccia (con, o senza capanno); per recinzioni e/o ringhiere; per passaggi pedonali e/o carrabili; per parapetti di contenimento e difese spondali e/o similari lungo gli argini dei corsi d'acqua; per cartelli pubblicitari; per pali di illuminazione e/o similari; per affaccio di finestre e/o balconi; per parcheggio e/o area attrezzata; per sosta circhi e spettacoli viaggianti; per cantieri e/o lavori edili; per mezzi pubblicitari appoggiati o infissi al suolo, o per altre occupazioni similari);
- attraversamenti aerei su corsi d'acqua [con linee elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, passerella o ponticello ciclopedonale o pedonale, ponte carreggiabile, o con altri attraversamenti similari];
- attraversamenti in sub-alveo di corsi d'acqua [con tubazioni elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, sifoni, o con altri attraversamenti similari];
- attraversamenti in sottosuolo [con tubazioni elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, o con altri attraversamenti similari];
- attraversamenti in soprassuolo [con pali, tralicci, tubazioni elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, transito pedonale o ciclopedonale o carrabile, o con altri attraversamenti similari];
- attraversamenti aerei in soprassuolo [con linee elettriche o telefoniche o tecnologiche (es. fibre ottiche), metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, o con altri attraversamenti similari];
- tombinature corsi d'acqua (per uso viabilistico, parcheggio, area attrezzata, o per uso residenziale /industriale, o per altri usi similari);
- tombinature acque (per uso viabilistico, parcheggio, area attrezzata, o per uso residenziale /industriale, o per altri usi similari);
- attingimento acque (per uso agricolo o industriale, o per altri usi similari);
- scarichi acque (acque meteoriche e fognarie di privati, o scolmatori troppo pieni acque fognarie, o acque provenienti da depuratori gestiti da enti pubblici, o acque industriali, o acque provenienti da depuratori e fognature gestiti da privati o acque per attività agricole, o altri scarichi similari);
- altre limitazioni di diritti reali dell'Azienda in genere (altre utilizzazioni, in generale, che non rispondano ai criteri individuati nei commi precedenti).

3. Le tipologie di concessione d'uso e/o servitù sopraelencate sono da intendersi come esemplificative e non esaustive dei vari tipi di contratti sottoscrivibili dall'Azienda.

31. Durata delle concessioni d'uso e/o servitù: perpetue o temporanee

1. Le concessioni d'uso e/o servitù possono essere perpetue o temporanee, a seconda della tipologia di utilità: i) perpetue, possono essere solo le concessioni rilasciate in favore di società direttamente erogatrici di pubblici servizi od erogatrici per il tramite di società controllate e collegate e ciò finché vi sia l'esigenza di mantenimento degli impianti o manufatti, salvo il pristino stato dei luoghi; ii) temporanee invece sono tutte le altre concessioni, anche se ricorrenti nel tempo.
2. Entrambe le tipologie di concessione d'uso e/o servitù di cui sopra devono in ogni caso prevedere la amovibilità dei manufatti installati, in presenza di assoluta e comprovata necessità di edificazione, a seguito di intervenuta modificazione della destinazione d'uso delle aree attraversate.
3. Qualsiasi limitazione dei diritti reali dell'Azienda è soggetta sempre a preventiva concessione d'uso e/o servitù, rilasciata dal competente ufficio, su richiesta dell'interessato.
4. Le limitazioni dei diritti reali realizzate, di fatto, senza il provvedimento autorizzatorio, sono considerate abusive, fatte salve quelle d'urgenza disciplinate successivamente. Sono considerate altresì abusive le occupazioni difformi dall'atto di concessione d'uso e/o servitù o protratte oltre il termine di validità della stessa.
5. Alle occupazioni abusive sono applicate le stesse tariffe delle occupazioni regolari, fatto salvo l'addebito delle penali previste da successivo articolo.

32. Occupazioni di urgenza

1. Sono ammesse le limitazioni dei diritti reali dell'Azienda effettuate prima del rilascio della concessione d'uso e/o servitù soltanto da parte di enti pubblici o di società direttamente erogatrici di pubblici servizi od erogatrici per il tramite di società controllate e collegate in oggettive circostanze di somma urgenza, nelle quali qualsiasi indugio diventi pericoloso per l'incolumità pubblica.
2. In questi casi, l'interessato deve dare comunicazione dell'avvenuta occupazione di beni immobili dell'Azienda al competente ufficio nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine massimo di tre giorni.
3. La mancata comunicazione entro il termine previsto al comma precedente o l'inesistenza delle circostanze di somma urgenza configurano l'ipotesi dell'occupazione abusiva, anche ai fini del risarcimento danni.

33. Individuazione di beni immobili, corsi d'acqua di proprietà ed acque gestite dall'Azienda

1. Ai fini dell'applicazione del canone, i beni immobili di proprietà sono tutti quelli risultanti dall'ultimo inventario approvato dall'Azienda, mentre i relativi titoli giuridici sono in custodia presso il locale Archivio storico.

34. Criteri di determinazione del canone di concessione d'uso e/o servitù

1. Il canone di concessione d'uso e/o servitù viene determinato e graduato sulla base di criteri generali e criteri specifici.
2. I criteri generali tengono conto, principalmente, della tipologia del soggetto richiedente, e delle caratteristiche della concessione d'uso e/o servitù richiesta, e cioé:
- la tipologia del soggetto richiedente, se soggetto pubblico od erogatore di pubblico servizio, o soggetto privato;
- la tipologia, consistenza, e durata della limitazione dei diritti reali dell'Azienda e/o degli attuali fruitori degli stessi;
- il vantaggio economico ricavato dal titolare della concessione d'uso e/o servitù;
- l'eventuale connessione tra l'oggetto della concessione d'uso e/o servitù e l'attività svolta dal beneficiario;
- l'ubicazione del bene immobile oggetto di concessione d'uso e/o servitù;

3. I criteri specifici, invece, fanno riferimento alla stima differenziata dell'indennizzo da richiedere in relazione alla tipologia - ed alla gravità - di danno o di limitazione di diritti imposti all'Azienda o più in generale al pregiudizio economico arrecato. Le voci, in generale, che compongono le tariffe unitarie di asservimento - singolarmente, per i casi semplici, e tutte insieme, per quelli complessi - relativamente alle servitù di attraversamento in genere (quali, quelle con linee elettriche o telefoniche o tecnologiche, metanodotti, oleodotti, acquedotti, fognature, o altri attraversamenti similari), sono rappresentate da:
a) indennizzo per l'area occupata dalla servitù;

b) indennizzo per la concessione d'uso e/o servitù di transito agli addetti per raggiungere l'opera in caso di controlli, manutenzione, riparazioni o verifica delle strutture (quando sussistenti);
c) indennizzo per la diminuzione del valore delle aree, o del fondo, su cui grava il vincolo correlato all'impossibilità di edificare (in genere 20 metri) o di sopraelevare una costruzione già esistente;
d) indennizzo per le aree interessate dal vincolo di non coltivazione piante d'alto fusto ad una distanza variabile ma che comunque non può essere inferiore ai 2 metri dall'asse delle tubazioni.
4. I criteri specifici, in particolare, di determinazione del canone per singole tipologie di concessione d'uso e/o servitù, sono - di massima - i seguenti:

4.1. per occupazioni di fabbricati: il valore di mercato del fabbricato della zona x mq, per i soggetti privati, ed un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio (ai sensi dell'art. 44 e 50 del d. lgs. n. 327/2001) x mq, per i soggetti pubblici o soggetti erogatori di pubblico servizio;

4.2. per occupazioni di superfici: il valore di mercato dell'area della zona (secondo destinazione d'uso del bene) x mq, per i soggetti privati, ed un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio (ai sensi dell'art. 44 e 50 del d. lgs. n. 327/2001) x mq, per i soggetti pubblici o soggetti erogatori di pubblico servizio;

4.3. per attraversamenti in genere, la stima è stata effettuata come segue:

4.3.a. per le aree direttamente occupate dalla servitù: il valore di mercato della zona (secondo destinazione d'uso del bene) x mq, per i soggetti privati, ed un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio (ai sensi dell'art. 44 e 50 del d. lgs. n. 327/2001) x mq, per i soggetti pubblici o soggetti erogatori di pubblico servizio;

4.3.b. per le aree necessarie al transito: un quarto del valore di mercato della zona (secondo destinazione d'uso del bene) x mq delle aree necessarie per il transito, determinate dalla lunghezza delle strutture della servitù per un metro di larghezza ritenuto sufficiente dal legislatore;

4.3.c. per l'impossibilità di edificare o di sopraelevare una costruzione già esistente (solo nel caso si tratti di aree edificabili): il valore di mercato del fondo, prima e dopo la costituzione della servitù;

4.3.d. per l'impossibilità di coltivare piante d'alto fusto: la differenza fra il reddito percepito prima della costituzione della servitù ed il reddito ricavabile dalla stessa, in relazione, comunque, alla specifica destinazione che ha il suolo.

La superficie del manufatto di attraversamento per il calcolo del canone è data dall'occupazione in proiezione dell'area compresa nei confini di proprietà.
La formula riassuntiva di detti criteri per la determinazione del canone annuo da servitù di attraversamenti in genere risulta così composta: I = V1 + 1/4 V2 + (VA-VP) + 1/2V3 dove:

- V1 = area direttamente occupata dalle tubature e dai dispositivi di controllo e di sicurezza dell'impianto (V = valore monetario di mercato dell'area, calcolato mediante la stima comparativa delle aree limitrofe alla zona, considerato per la determinazione dell'I.C.I.);
- V2 = area sporadicamente occupata per il passaggio dei tecnici addetti alle operazioni di controllo;
- (VA-VP) = diminuzione del valore dell'intero fondo legata all'impossibilità di edificare entro una determinata distanza dall'asse delle tubazioni (VA = Valore ex ante; VP = Valore ex post);
- V3 = diminuzione di reddito che il proprietario subisce per l'impossibilità di coltivare piante d'alto fusto.

I suddetti valori sono quelli che, a seconda del caso, devono essere considerati nella stima dell'indennizzo da servitù. Essi possono essere tenuti presente, in parte, o tutti, a seconda della situazione che si verifica.
Per l'imposizione della servitù da metanodotto in particolare la normativa in materia di indennizzo è costituita dalla legge n. 136/1953 (per l'istituzione dell'Eni), dal testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità (artt. 44 e 50 d. lgs. n. 327/2001) e dal codice civile (per analogia con altre servitù d'attraversamento direttamente disciplinate), tenuto conto dell'avvenuta abrogazione - fatta dall'anzidetto testo unico - dell'art. 123 della legge 1775/1933 che regolava l'indennità in merito all'istituzione della servitù da elettrodotto.
Per l'imposizione delle altre servitù per attraversamenti in genere la normativa di riferimento è quella del codice civile (artt. 1033 ss c.c. per acquedotto e scarico coattivo; (artt. 1056 ss. per l'elettrodotto con linee teleferiche; ecc.);

4.4. per tombinature corsi d'acque: il valore di mercato dell'area della zona (secondo destinazione d'uso del bene) x mq, per i soggetti privati, ed un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio (ai sensi dell'art. 44 e 50 del d. lgs. n. 327/2001) x mq, per i soggetti pubblici o soggetti erogatori di pubblico servizio;

4.5. per tombinature di sole acque: il 50% del valore di mercato dell'area della zona (secondo destinazione d'uso del bene) x mq, per i soggetti privati, ed un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di esproprio (ai sensi dell'art. 44 e 50 del d. lgs. n. 327/2001) x mq, per i soggetti pubblici o soggetti erogatori di pubblico servizio;

4.6. per attingimento acque: il prezzo di mercato della zona praticato per lo stesso bene;

4.7. per scarichi acque: il prezzo di mercato della zona praticato per lo stesso bene;

4.8. per altre limitazioni di diritti reali dell'Azienda in genere: sulla base di valutazione motivata e discrezionale del responsabile del procedimento, effettuata, di volta in volta, ed in relazione alla tipicità del caso.

5. Tutte le opere realizzate in ragione della concessione d'uso e/o servitù, dovranno essere rimosse a fine rapporto a cura - e spese - del soggetto interessato.

35. Tariffe, tipologia di canone, e modalità di pagamento.

1. Il corrispettivo della concessione d'uso e/o servitù è commisurato alla tipologia, ubicazione, e destinazione d'uso del bene richiesto, ed è espresso in tariffe o valori unitari per metri quadrati o metri lineari o metri cubi o per quantitativi/orario o per altra misura di prassi o a forfait.
2. Il canone di concessione d'uso e/o servitù resta differenziato per i soggetti privati rispetto a quello fissato per i soggetti pubblici ed i soggetti erogatori di pubblico servizio.
3. La tariffa unitaria per il calcolo del canone di concessione d'uso e/o servitù si applica, in misura intiera, per i soggetti privati, ed in misura ridotta, pari a due terzi di quella intiera, per i soggetti pubblici o soggetti erogatori di pubblico servizio.
4. I canoni di concessione d'uso e/o servitù vengono calcolati sulla base di valori unitari già predeterminati, e subiscono incrementi annuali di Istat a partire dal secondo.
5. Il canone può essere annuale od "una tantum" per un periodo predeterminato, che, di norma, è fissato in un novennio, e viene calcolato nel modo seguente:

5a.canone annuale: T (tariffa o prezzi unitari) x mq o ml o mc ecc. + eventuale IVA di legge + ISTAT, a partire dal secondo anno;

5b.canone "una tantum": T (tariffa o prezzo unitario) x mq o ml o mc ecc. x l'intiera durata della concessione d'uso e/o servitù, diminuita di 1 anno + eventuale IVA di legge.

6. Il tipo di canone è a scelta del concessionario, mentre il pagamento è - per tutti - anticipato, mediante saldo fattura- SDD o MAV.
7. In ogni caso il canone annuo minimo non potrà essere inferiore a 200 euro per i soggetti privati, ed a 100 euro per i soggetti pubblici o soggetti erogatori di pubblico servizio.
8. Allo scadere del novennio, i canoni vengono rideterminati, per un nuovo periodo, di pari durata, e così a seguire, e fermo restando gli incrementi annuali di Istat, a partire dal secondo.

36. Domanda di concessione d'uso e/o servitù.

1. Chiunque intende fare uso di beni immobili, corsi d'acqua e/od acque gestite dall'Azienda o fruire di altri diritti di ragione dell'Azienda stessa, deve presentare domanda di concessione d'uso e/o servitù al competente ufficio dell'Azienda.
2. La domanda dovrà contenere i seguenti elementi:

a) dati anagrafici, residenza o domicilio, codice fiscale e/o partita IVA del richiedente o del legale rappresentante della società;

b) l'ubicazione, la tipologia e le dimensioni dell'occupazione che si intende realizzare o del tipo di bene richiesto in fruizione;

c) le finalità, e la durata della concessione d'uso e/o servitù;

d) l'allegazione di eventuale documentazione progettuale indicante le opere da realizzarsi.

37. Costituzione di concessione d'uso e/o servitù

1. Le domande inoltrate all'Azienda per il rilascio di concessione d'uso e/o servitù volontaria per atto tra le parti vengono trasmesse all'ufficio competente per l'istruttoria e definizione.
2. Il responsabile del procedimento, previa apposita istruttoria da concludersi nel termine di 120 giorni dall'inoltro della richiesta, salva la necessità di richiedere, entro lo stesso termine, documentazione integrativa, formula proposta scritta di concessione d'uso e/o servitù, contenente:

- gli elementi - tecnici e di misura - d'identificazione della concessione d'uso e/o servitù;
- la durata e le condizioni alle quali la stessa è subordinata;
- l'ammontare del canone dovuto;
- l'ammontare del deposito cauzionale da effettuarsi e le condizioni di svincolo;
- gli obblighi specifici del concessionario.

38. Imposizione di servitù coattiva

1. Si ha servitù coattiva su un fondo ovvero costituzione di un diritto reale su cosa altrui allorché si verifichi un mancato accordo fra i soggetti incaricati di eseguire le opere di pubblica utilità o i soggetti privati ed i

soggetti interessati dalle servitù (proprietari, usufruttuari, affittuari, ecc.) e di conseguenza vi sia imposizione della servitù per disposizione di legge, sentenza giudiziaria (che stabilisce sia il contenuto della servitù che l'indennizzo dovuto) o altro provvedimento amministrativo (decreto prefettizio di asservimento).
2. Titolari delle servitù attive di acquedotto, elettrodotto e metanodotto e similari per uso pubblico sono soltanto coloro che, fornendo tali beni, risultano proprietari dei relativi impianti e delle reti di distribuzione, e per la cui installazione sono autorizzati dalle leggi speciali a chiedere il passaggio coattivo sul fondo altrui.

39. Cauzione.

1. La concessione d'uso e/o servitù volontaria è sottoposta all'obbligo del preventivo deposito di cauzione in garanzia del pagamento del canone e/o del pristino stato dei luoghi.
2. Sono esclusi da tali obblighi solamente i soggetti pubblici e le società direttamente erogatrici di pubblici servizi od erogatrici per il tramite di società controllate e collegate.
3. La cauzione dovrà essere prestata, di norma, mediante fideiussioni solamente di tipo bancario o in alternativa mediante libretti bancari al portatore, e per una durata pari a quella della concessione d'uso e/o servitù, aumentata di un anno, per consentire la redazione di fine bilancio.
4. La misura della cauzione sarà pari ad un anno del canone annuo o al 20% dell'importo una tantum.
5. Lo svincolo della cauzione resta comunque condizionato all'effettivo assolvimento dell'obbligo di pristino stato dei luoghi oggetto di concessione.
6. Non sono soggette a cauzioni, ma solo ad autorizzazioni ed al pagamento del relativo canone, le utilizzazioni occasionali fino a cinque giorni, massimo, di beni immobili, corsi d'acqua od acque gestite dall'Azienda o la fruizione di altri diritti di ragione dell'Azienda, quali, quelle, ad esempio, per manifestazioni ricreative, sportive, religiose, culturali o per interventi urgenti di manutenzioni varie su altre aree od edifici ad uso pubblico.

40. Obblighi del concessionario e/o titolare della servitù

1. Il concessionario e/o titolare della servitù è tenuto ad osservare tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia oggetto di concessione d'uso e/o servitù nonché quelle specifiche previste nell'atto di concessione d'uso e/o servitù, relativamente agli obblighi di:
   a. eseguire tutti i lavori occorrenti per la rimozione delle opere installate e per rimettere in pristino il suolo, lo spazio o i beni di ragione dell'Azienda al termine della concessione d'uso e/o servitù; in caso di mancato rispetto dell'obbligo, l'Azienda provvederà direttamente, con recupero delle spese a carico del concessionario o titolare della servitù;
   b. sollevare l'Azienda da qualsiasi responsabilità per danni causati a terzi per effetto delle attività inerenti la concessione d'uso e/o servitù;
   c. effettuare il pagamento del canone alle scadenze previste;
   d. non trasferire ad altri soggetti la concessione d'uso.
2. Nel caso di pluralità di concessionari e/o di titolari di servitù, anche di fatto, gli stessi saranno tenuti in solido al pagamento del canone, ai sensi dell'articolo 1292 del Codice Civile.
3. E' facoltà dell'Azienda chiedere al concessionario e/o titolare della servitù di stipulare apposita polizza a copertura di eventuali danni ambientali.

41. Procedura di sottoscrizione atti di concessione d'uso e/o servitù, e loro registrazione

1. La proposta scritta di rilascio concessione d'uso e/o servitù fatta dall'Azienda dovrà essere sempre riscontrata con accettazione incondizionata, e per iscritto.
2. All'accettazione incondizionata deve fare seguito l'adozione del provvedimento dirigenziale di rito, il quale dovrà contenere tutti i riferimenti d'individuazione della concessione d'uso e/o servitù stessa, con le relative condizioni - e termini - di applicazione.
3. Al provvedimento dirigenziale, farà seguito quindi la sottoscrizione dell'atto di concessione d'uso mediante scrittura privata, o, su esplicita richiesta dell'interessato, ed a suo totale carico, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, sulla base degli schemi in uso all'Azienda, e previa acquisizione della documentazione di identificazione del sottoscrittore, fiscale, e/o relativa ai poteri di firma allo stesso conferiti e/o delegati, nonché di quella relativa ai pagamenti richiesti.
4. L'atto di concessione d'uso, quando soggetto a registrazione, è a totale carico del concessionario, mentre la relativa trascrizione presso l'ufficio dei pubblici registri immobiliari è nella libera disponibilità di ognuno dei contraenti.
5. In caso di servitù, gli oneri relativi alla stipulazione del rogito e alla trascrizione dello stesso saranno ad esclusivo carico del richiedente.

42. Rinnovo delle concessioni d'uso e/o servitù

1. Gli atti di concessione d'uso e/o servitù sono rinnovabili.
2. Il concessionario o titolare della servitù deve inoltrare domanda di rinnovo almeno tre mesi prima della scadenza della concessione, indicando la durata del rinnovo della stessa. In caso di inerzia da parte del soggetto interessato, vi provvedono gli uffici di competenza.
3. Le procedure - e le condizioni - di rinnovo della concessione d'uso e/o di servitù sono uguali a quelle di iniziale rilascio, e di cui agli articoli che precedono.

43. Modifica, revoca, e rinuncia delle concessioni d'uso

1. L'Azienda, per ragioni sopravvenute e con atto adeguatamente motivato, può in qualsiasi momento modificare, sospendere o revocare il provvedimento di concessione d'uso.
2. La modifica, la sospensione o la revoca del provvedimento di concessione d'uso disposta dall'Azienda danno diritto al rimborso proporzionale del canone.
3. Il concessionario può rinunciare alla concessione d'uso, con apposita comunicazione scritta, da inviarsi almeno tre mesi prima della data di recesso. Se la concessione d'uso non è ancora iniziata, la rinuncia comporta solo la restituzione del canone, escluse le spese amministrative di redazione degli atti, e di imposte e tasse; se la concessione d'uso è in corso, non si procede ad alcuna restituzione del canone eventualmente anticipato.

44. Decadenza ed estinzione delle concessioni d'uso

1. La decadenza della concessione d'uso si verifica nei casi seguenti:
- violazione delle finalità e delle modalità di utilizzo di beni immobili, corsi d'acqua od acque gestite dall'Azienda o di altri diritti di ragione dell'Azienda stessa previsti nell'atto di concessione;
- danni alle proprietà dell'Azienda;
- mancato versamento del canone e delle eventuali sanzioni amministrative elevate ai sensi del presente regolamento;
- violazione del divieto di trasferimento a terzi, a qualsiasi titolo, della concessione d'uso.

2. La decadenza non comporta la restituzione, nemmeno parziale, del canone versato né esonera dal pagamento di quello ancora dovuto per il periodo di effettiva occupazione.
3. La decadenza viene dichiarata con provvedimento dirigenziale, che dispone i termini e le modalità di sgombero e di ripristino.
4. La concessione d'uso si estingue per scadenza del termine previsto nella stessa o per rinuncia del concessionario.

45. Modalità pagamento canone, spese amministrative, ed oneri vari

1. Il canone va corrisposto all'inizio della decorrenza della concessione d'uso e/o servitù, in unica soluzione (annuale, od una tantum), ed in via anticipata.
2. Il pagamento relativo alla prima annualità va effettuato all'atto del rilascio della concessione d'uso e/o servitù, unitamente alle spese amministrative di redazione degli atti e per sopralluoghi.
3. Le spese di imposte per registrazione atti e di tasse per bolli sono a totale carico del concessionario, e vengono anticipate dall'Azienda, nonché successivamente fatturate a rimborso.

46. Omesso pagamento canoni

1. In caso di omesso, insufficiente o ritardato pagamento del canone o di quant'altro dovuto, l'ufficio competente provvederà ad inviare lettera di invito al pagamento, con l'addebito delle spese necessarie, assegnando termine di venti giorni dalla data di ricevimento della stessa.
2. Qualora il pagamento intervenga prima dell'invio della lettera di invito al pagamento non sono dovuti interessi.
3. Per ritardi superiori a trenta giorni, si applicano gli interessi di mora pari al tasso ufficiale di riferimento maggiorato di 3 punti percentuali, con decorrenza dal trentunesimo giorno successivo a quello stabilito come termine ultimo per il pagamento e sino alla data di avvenuto versamento.

47. Riscossione coattiva

Per la riscossione coattiva dei canoni di concessione d'uso e/o servitù non pagati, sarà attivata la procedura prevista in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato ovvero verrà emessa Ingiunzione ai

sensi del Regio Decreto n. 639 del 14 aprile 1910, con spese di notifica ed interessi legali a carico del concessionario.

48. Penali

1. Il mancato rispetto delle prescrizioni previste in generale nella concessione d'uso e/o servitù sono soggette a sanzione, a titolo di penale, con importo pari a €. 100 per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il maggior danno e fatte salve le ulteriori iniziative legali a tutela dei diritti dell'Azienda.
2. Le utilizzazioni abusive invece di beni immobili, corsi d'acqua od acque gestite dall'Azienda o la fruizione non autorizzata di altri diritti di ragione dell'Azienda in quanto mai autorizzate o per mancato rinnovo della concessione d'uso e/o servitù stessa sono soggette alla sanzione, a titolo di penale, come segue:
- il pagamento di un'indennità di concessione d'uso e/o servitù pari al nuovo canone che sarebbe dovuto per il primo anno, incrementato di €. 100, con obbligo di pristino stato dei luoghi entro l'anno di riferimento, e fatte salve le ulteriori iniziative legali a tutela dei diritti dell'Azienda;
- il pagamento di un'indennità di concessione d'uso e/o servitù pari al nuovo canone che sarebbe dovuto per ogni anno ulteriore, incrementato di €. 300, e con obbligo di pristino stato dei luoghi entro l'anno di riferimento, e fatte salve le ulteriori iniziative legali a tutela dei diritti dell'Azienda.
3. Qualora il responsabile dell'abuso od il titolare della concessione d'uso e/o servitù scaduta non provveda al pristino stato dei luoghi, l'Azienda può procedervi d'ufficio, con recupero delle spese a carico dei responsabili.

B) Alienazioni

49. Modalità di alienazione

1. I beni immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, indipendentemente dalla loro provenienza, potranno essere alienati (anche in lotti e/o cielo terra) mediante procedura ad evidenza pubblica (gara) - secondo le modalità stabilite dalle presenti Indicazioni Operative, 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 - in attuazione di appositi piani di dismissione immobiliare e suoi eventuali aggiornamenti adottati mediante specifica deliberazione del Consiglio d'Indirizzo.

50. Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato a seguito dell'acquisizione di una perizia estimativa redatta dall'Agenzia dell'Entrate o, in alternativa, per motivate ragioni indicate nel provvedimento di affidamento dell'incarico:
- da perizia estimativa giurata presso il Tribunale del territorio di ubicazione dell'immobile da valutare, redatta da operatore qualificato individuato nell'Elenco aziendale dei periti estimatori costituito tramite selezione pubblica tra gli iscritti agli Albi dei Consulenti dei Tribunali territorialmente competenti;
- da perizia estimativa redatta da operatore in possesso dei migliori standard internazionali tra i quali, ad esempio, i "RICS Appraisal and Valuation Standards", Red Book, approvati dal Royal Institution of Charter Surveyors – RICS;
2. La perizia estimativa deve specificare: i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche sottese alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita posto a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di natura tecnica (frazionamenti aggiornati catastali, costi delle perizie etc.) e amministrativa indicate espressamente nel bando.
5. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione, e il suo aggiornamento avviene secondo quanto previsto dal comma 1 che precede.

51. *Procedura aperta (asta pubblica)* – Articolazione

1. L'asta si articolerà in due fasi:
- la prima fase si svolgerà con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c), del Regio Decreto n. 827/1924;
- nella seconda fase, a parziale deroga degli artt. 76 e 77 del Regio Decreto n. 827/1924, si procederà ad una licitazione fra coloro che abbiano effettuato le tre migliori offerte, con rilanci migliorativi, rispetto al miglior

prezzo offerto, non inferiori ad un importo predeterminato nell'Avviso, ai sensi degli artt. 65, n. 9, R.D. n. 827/24, previa comunicazione, ai soggetti che abbiano effettuato le tre migliori offerte, delle modalità e del termine entro cui presentare il proprio rilancio migliorativo.

2.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 offrendo il bene ad un prezzo inferiore del 10% del valore di stima.

3.Nel caso in cui il secondo tentativo o ulteriore tentativo, alle medesime condizioni, vada deserto si provvederà ad aggiornare la stima secondo quanto previsto all'art. 50, ovvero - per motivate ragioni indicate nel provvedimento di indizione della procedura ristretta - si provvederà ad avviare le procedure ristrette previste dall'art. 55bis.

4.Per le procedure di vendita avviate in vigenza del precedente Regolamento, in caso non siano presentate offerte valide (asta deserta), l'Azienda procederà ad indire un ulteriore tentativo di asta pubblica offrendo il bene ad un prezzo inferiore del 10% del valore di stima, ovvero - per motivate ragioni indicate nel provvedimento di indizione della procedura ristretta - ad avviare le procedure ristrette previste dall'art. 55bis.

52. Procedura aperta (asta pubblica) – Elementi dell'avviso d'asta

5. 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 vendita, 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.

6. Nell'Avviso deve essere espressamente indicato quanto segue:

a) l'esatta individuazione ed ubicazione dell'immobile da vendere;

b) l'anno, il mese, il giorno e l'ora, il luogo, l'ufficio in cui si svolgono le procedure di vendita;

c) i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta;

d) il prezzo a base di Gara e i termini per il pagamento;

e) l'ammontare del deposito cauzionale provvisorio da effettuare a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e i conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione;

f) i diritti, i pesi e i vincoli conosciuti e inerenti all'immobile;

7. L'Avviso deve altresì indicare:

a) i requisiti soggettivi che il contraente deve possedere;

b) i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscono la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;

c) in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare e a presentare offerte;

d) qualora due o più privati, ciascuno pro-quota, intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura notarile che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Azienda, la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

8. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta, l'Avviso deve necessariamente precisare:

a) se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o con altri mezzi;

b) se è ammessa offerta per persona da nominare, con conseguente applicazione dell'art. 81 r.d. 827/1924 e, in particolare, con obbligo dell'offerente di dichiarare il nominativo della persona all'atto dell'aggiudicazione, ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione provvisoria;

c) le modalità di compilazione di documenti, dichiarazioni, attestazioni e offerta;

d) le modalità di presentazione dei documenti e dell'offerta all'interno del plico, a garanzia della segretezza di quest'ultima;

e) le cause di esclusione;

f) che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

9. L'Avviso deve essere corredato delle note tecniche aggiornate e riportanti gli estremi degli atti di riferimento contenenti:

a) descrizione e foto del bene;
b) individuazione catastale;
c) presenza di vincoli, gravami e servitù;
d) indicazioni dei dati dimensionali;
e) planimetrie;
f) stato locatizio;
g) tutte le ulteriori certificazioni relative all'immobile.

10. Nell'Avviso d'asta va altresì indicato:

a) l'ufficio, il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie;
b) se si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche dovesse pervenire un'unica offerta valida, ferma restando ogni valutazione sulla convenienza e idoneità della medesima offerta;
c) il Notaio, convenzionato con l'Azienda, sarà individuato da parte venditrice; gli oneri relativi saranno a carico della parte acquirente;
d) che il verbale di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e, pertanto, il trasferimento del diritto avviene unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita redatto dal Notaio, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923, comma 4, del Regolamento. Per beni soggetti al diritto di prelazione legale, il trasferimento del diritto di proprietà avverrà unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita condizionato dal mancato esercizio del diritto di prelazione da accertarsi con apposito atto ricognitivo redatto dal Notaio individuato dall'Azienda. La parte acquirente sarà ammessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione dell'atto ricognitivo di cui sopra;
e) la data entro la quale dovrà essere stipulato il rogito;
f) che, nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto di vendita entro la data indicata nel bando, l'Azienda dichiarerà decaduto l'aggiudicatario, il quale sarà soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione e all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo conseguente alla successiva vendita, oltre ad interessi, fatto salvo il maggior danno subito dall'Azienda;
g) che nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda in caso di esercizio della prelazione.

53. Procedura aperta (asta pubblica) – 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) si trovino in stato di interdizione, giudiziale o legale, di inabilitazione o di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
e) siano destinatari 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;
f) abbiano a proprio carico pendenze debitorie e/o contenziosi con l'Azienda.

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.

54. Procedura aperta (asta pubblica) – Pubblicità

1. Secondo la natura, il potenziale interesse all'acquisto del bene, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato più o meno vasto a livello nazionale o internazionale, si adottano le forme di pubblicazione di volta in volta ritenute opportune tra quelle indicate nel successivo comma 2, comunque in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente della procedura di alienazione.

2. Le forme di pubblicazione sono:
- Albo pretorio del Comune di Milano e del Comune nel cui territorio è situato il bene oggetto di alienazione;
- Albo dell'Azienda;
- BURL;
- Sito istituzionale dell'Azienda;
- Almeno n. 3 quotidiani a tiratura nazionale o locale;
- Affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita;
- Siti gratuiti di offerte immobiliari.

55. Procedura aperta (asta pubblica) – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte, aggiudicazione e rogito

1. L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'espletamento della Procedura, con tutte le servitù (attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue), con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'Azienda posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultati anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.
2. L'immobile viene garantito al rogito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.
3. Per essere ammessi alla Procedura gli interessati dovranno costituire prima della presentazione dell'offerta un deposito cauzionale pari al 10% del valore stimato del bene posto a base di asta a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. La garanzia prestata verrà restituita entro 30 giorni dalla seduta di gara, se non aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere l'atto di compravendita, il deposito provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Azienda di agire per il risarcimento del maggior danno subito. Tale deposito dovrà essere effettuato nei modi stabiliti dall'Avviso d'asta. Il versamento del deposito, in caso di aggiudicazione e di successiva sottoscrizione del rogito, verrà imputato al prezzo dovuto.
4. Il provvedimento di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e, pertanto, il trasferimento del diritto avviene unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita redatto dal Notaio scelto e indicato dall'Azienda, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16, comma 4, Regio Decreto n. 2440/1923. Per beni soggetti al diritto di prelazione legale, il trasferimento del diritto di proprietà avverrà unicamente con la firma dell'atto pubblico di vendita condizionato dal mancato esercizio del diritto di prelazione da accertarsi con apposito atto ricognitivo redatto dal Notaio individuato dall'Azienda. La parte acquirente sarà immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione dell'atto ricognitivo di cui sopra.
5. Il saldo del prezzo d'acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita. L'atto di compravendita sarà stipulato entro il termine perentorio fissato nel bando.
6. Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, l'Azienda dichiarerà decaduto l'aggiudicatario e procederà all'incameramento definitivo del deposito cauzionale versato; l'immobile sarà 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 fra il prezzo da lui offerto e quello offerto dal secondo aggiudicatario, maggiorata degli interessi di mora maturati sino all'effettivo pagamento.
7. È fatto salvo per l'Azienda il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali ulteriori danni.
8. In caso di alienazione, l'Azienda allega nel Bilancio di esercizio un documento contenente gli estremi della Determinazione del Direttore Generale di alienazione del bene, la data del rogito, i dati catastali identificativi del bene, il prezzo di cessione e il Notaio rogante.

55bis. Procedura ristretta (licitazione privata – trattativa privata)

1. I beni immobili disponibili dell'Azienda possono essere alienati mediante licitazione privata o mediante trattativa privata, allorché i tentativi di asta pubblica previsti dall'art. 51 siano andati deserti per mancata presentazione di alcuna offerta.
2. L'Azienda dovrà pubblicare sul sito istituzionale l'esito delle aste pubbliche, dando atto che l'immobile potrà essere aggiudicato mediante procedura ristretta ad un prezzo non inferiore al valore messo a bando nell'ultimo tentativo di asta pubblica e secondo le condizioni che saranno indicate negli atti di gara.
3. La procedura potrà essere indetta mediante avviso finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse ad acquistare il bene posto in vendita ad un prezzo non inferiore a quello determinato ai sensi del punto 2

del presente articolo. L'avviso dovrà essere pubblicato sul sito istituzionale e sull'Albo dell'Azienda, sull'Albo pretorio del Comune di Milano e del Comune nel cui territorio è situato il bene oggetto di alienazione. L'Azienda potrà altresì dare notizia dell'avvio della procedura mediante annuncio su siti gratuiti di offerte immobiliari e/o mediante affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita.
4. Qualora pervenga una sola manifestazione di interesse, l'Azienda potrà procedere a trattativa privata diretta con l'unico interessato.
5. Qualora pervengano più manifestazioni di interesse, l'Azienda – all'esito delle sue valutazioni – avrà la facoltà di procedere a trattativa privata diretta con il soggetto che abbia formulato le migliori condizioni economiche di acquisto, ovvero di avviare una procedura negoziata fra gli interessati che abbiano offerto le migliori condizioni economiche di acquisto, fino ad un massimo del 10% rispetto al prezzo di cui al comma 2.
6. Qualora non pervenga alcuna manifestazione di interesse l'Azienda potrà invitare direttamente uno o più soggetti che ritenga possano essere interessati all'acquisto e procedere nei modi di previsti nei punti 4 e 5 del presente articolo che precedono.
7. Per quanto non specificamente previsto nel presente articolo, si applicano, se ed in quanto compatibili, le disposizioni concernenti la vendita con asta pubblica, di cui ai precedenti articoli.

56. Beni immobili vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dei vincoli, qualora necessario.
2. 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. 54, comma 2, lett. a), d.lgs. n. 42/2004 e di autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 56 d.lgs. n. 42/2004. A detti beni, in quanto soggetti al diritto di prelazione ex art. 60 d.lgs. n. 42/2004, si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 57 delle presenti Indicazioni Operative.
3. Ove, infine, i beni immobili siano soggetti a vincoli di inalienabilità imposti nell'originario atto di donazione o nel legato con cui sono pervenuti nel patrimonio disponibile dell'Azienda, detti beni non potranno essere oggetto di alienazione per tutta la durata del vincolo, fermo restando quanto previsto all'art. 1379 c.c.

57. Vendita di beni immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Qualora il bene immobile oggetto di alienazione risulti gravato da diritto di prelazione tale circostanza deve essere indicata nell'Avviso d'asta 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 prezzo di vendita corrispondente alla migliore offerta valida pervenuta in seguito alla Procedura (proposta di aggiudicazione).
3. In particolare, se non individuato dalla legge o dal titolo, sarà stabilito un congruo termine da indicare nell'Avviso d'asta entro il quale, a pena di decadenza, il titolare del diritto di prelazione dovrà manifestare la volontà di acquistare il bene.
4. Qualora il titolare del diritto di prelazione eserciti detto diritto, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario nei confronti dell'Azienda.

C) Valorizzazione

58. Attività di advisoring per la valorizzazione del patrimonio immobiliare

È facoltà dell'Azienda ricorrere, anche per il tramite della sottoscrizione di apposite convenzioni o accordi, a soggetti terzi, di natura pubblica o privata, da individuare mediante procedura ad evidenza pubblica e dotati di comprovata qualificazione professionale, 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.

59. Conferimento di immobili a fondi immobiliari

Nell'ambito delle strategie di valorizzazione del patrimonio, l'Azienda può conferire uno o più beni immobili disponibili a fondi immobiliari, da individuare mediante procedura ad evidenza pubblica, quali strumenti o

veicoli di gestione e valorizzazione, nel rispetto della normativa vigente.
In tal caso, le operazioni di alienazione dei beni conferiti saranno effettuate secondo le modalità previste dal regolamento del fondo immobiliare e nel rispetto dei principi di tutela e valorizzazione del patrimonio pubblico, nonché dei criteri di trasparenza, pubblicità e imparzialità delle procedure.

60. Finalità del conferimento a fondi immobiliari

Il conferimento a fondi immobiliari consente di ampliare le possibilità di gestione e valorizzazione del patrimonio, permettendo di procedere all'alienazione dei beni disponibili alle migliori condizioni di mercato e in tempi congrui.
Tale strumento consente inoltre una gestione più efficiente degli immobili sottoutilizzati o che necessitano di interventi di ristrutturazione, attraverso l'affidamento a operatori specializzati in grado di valorizzare il patrimonio nel rispetto dei principi di correttezza, trasparenza ed efficienza.

61. Costituzione di società o fondazioni per la gestione del patrimonio

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs. 4 maggio 2001, n. 207, l'Azienda può costituire società o istituire fondazioni di diritto privato al fine di provvedere alla gestione e alla manutenzione del proprio patrimonio.