

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO DI
LOCALI ED IMMOBILI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE
ED INDISPONIBILE DELL'AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI
PALERMO**

Allegato alla delibera n. 329 del 17/04/2015

INDICE

- Articolo 1 - Ambito di applicazione del regolamento**
- Articolo 2 - Tipologia dei beni immobili**
- Articolo 3 - Modalità, criteri e forme giuridiche di assegnazione dei beni**
- Articolo 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili aziendali**
- Articolo 5 - Obblighi del concessionario**
- Articolo 6 - Responsabilità**
- Articolo 7 - Spese a carico del concessionario**
- Articolo 8 - Consegna e riconsegna dell'immobile**
- Articolo 9 - Manutenzione ordinaria e straordinaria**
- Articolo 10 - Normativa transitoria**

ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione del regolamento

Il presente regolamento disciplina, mediante i seguenti articoli, la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Azienda Sanitaria Provinciale di Palermo in regime di concessione, di locazione, di comodato, valorizzando in maniera proficua l'utilizzo del patrimonio immobiliare disponibile aziendale.

La gestione del patrimonio immobiliare è affidata, per competenza, alla Unità Operativa Complessa Contabilità Analitica e Patrimonio, afferente al Dipartimento Risorse Economico Finanziarie e Patrimoniale, che effettua periodicamente una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile, che risultano sfitti, al fine di programmarne la loro utilizzazione.

Nell'attività di gestione dei beni del patrimonio l'ASP di Palermo si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione degli stessi. Per l'attuazione dei citati principi, l'ASP procede all'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.

ARTICOLO 2

Tipologia dei beni immobili

L'ASP di Palermo è proprietaria di un complesso di beni immobili classificabili in :

a) *Beni del patrimonio indisponibile*, destinati alla produzione ed alla erogazione di servizi sanitari, della tutela della salute ed allo sviluppo e miglioramento della qualità della vita della collettività. Si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura sanitaria e socio-assistenziale, quali ospedali, sedi distrettuali, presidi territoriali di assistenza, poliambulatori, consultori familiari, guardie mediche, residenze sanitarie assistite etc. Essi proprio per la loro estrinseca natura non possono essere sottratti a tale destinazione, salvo che, per sopravvenute esigenze aziendali o per finalità di pubblico interesse.

In caso di richieste da parte di Enti o Associazioni senza finalità di lucro, che svolgono attività di assistenza sociale e socio sanitaria, di protezione civile, educative e/o didattiche, l'Azienda può disporre con specifico provvedimento il passaggio del bene dalla categoria dei beni indisponibili a quella disponibile o affidare l'immobile con concessione/contratto.

b) *Beni del patrimonio disponibile*, non destinati ai fini istituzionali e, pertanto, destinati a fornire direttamente introito finanziario alle casse aziendali. Sono tutti quei beni non ricompresi nella categoria dei beni indisponibili. Tali beni, a loro volta, si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo o commerciale o di altra natura. Sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà dell'ASP di Palermo non destinate a fini istituzionali.

Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge e o da precise disposizioni assessoriali con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati.

ARTICOLO 3

Modalità, criteri e forme giuridiche di assegnazione dei beni

Fermo restando che l'ASP di Palermo si riserva prioritariamente di definire l'utilizzo degli spazi a disposizione, sulla base delle proprie esigenze e dei propri progetti, i beni immobili di proprietà aziendale non destinati ad erogazione di servizi sanitari, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione, garantendo, comunque, la redditività dei beni.

Se trattasi di beni indisponibili, la utilizzazione da parte di terzi può avvenire mediante concessione – contratto, previa pubblicazione di bando pubblico per la concessione a terzi di detti beni.

Se trattasi di beni disponibili vengono concessi in uso a terzi, tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.

La concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c. c.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

ARTICOLO 4

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili aziendali

Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili disponibili, il canone da corrispondere all'ASP di Palermo per l'utilizzo degli stessi immobili è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita stima rilevata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;

b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione: commerciale, produttiva, agricola, servizi o altro;

c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;

Gli immobili concessi in uso ad Enti, Fondazioni, Associazioni, senza finalità di lucro, che svolgono attività di assistenza sociale e socio sanitaria, di protezione civile, educative e/o didattiche potranno prevedere un canone agevolato.

ARTICOLO 5

Obblighi del concessionario

I contratti di concessione in uso a terzi dei beni di proprietà aziendale, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo;

b) la durata della concessione;

c) l'uso per il quale il bene viene concesso;

d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;

e) le modalità per il rinnovo;

f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

g) il divieto di sub concessione o di locazione;

h) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;

i) il versamento di una cauzione a titolo di risarcimento danni.

Il concessionario, inoltre, è tenuto ad accettare eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione, anche ai fini della verifica del rispetto degli obblighi previsti nell'atto di concessione. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione in qualunque momento.

ARTICOLO 6

Responsabilità

Il concessionario, secondo le norme stabilite nel Codice Civile, si assume ogni responsabilità patrimoniale e civile in ordine all'uso, alla conservazione, all'igiene ed alla custodia dell'immobile utilizzato; è responsabile di tutti i fatti che potranno accadere all'interno del locale o dell'area in uso e, in particolare, si assume ogni responsabilità civile o penale in ordine ad incidenti di qualsiasi genere sollevando l'Amministrazione dell'ASP nei confronti delle responsabilità stesse.

Il concessionario solleva inoltre l'Amministrazione dell'ASP di Palermo da qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali danni subiti in ogni momento da terzi.

E' inoltre a carico del concessionario, con esclusione di ogni responsabilità dell'Amministrazione, il risarcimento dei danni a persone o cose di terzi, incluso la stessa Amministrazione, occorsi a causa o in occasione della concessione.

ARTICOLO 7

Spese a carico del concessionario

Sono sempre e in ogni caso a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono e condominiali, eventualmente pro-quota sulla base delle tabelle millesimali se predisposte oppure sulla base della superficie occupata.

Fermo l'obbligo per il concessionario di volturare le utenze a suo carico a far data dalla consegna del bene, laddove non sia tecnicamente possibile installare o volturare a proprio carico i contratti di fornitura e, conseguentemente, l'utenza rimanga intestata all'ASP di Palermo, l'ufficio competente procederà alla ripartizione delle spese e alla richiesta al concessionario di rimborso della spesa sostenuta.

Le spese di registrazione del contratto di concessione sono carico delle parti nella misura fissata dalla legge e dalle consuetudini locali.

ARTICOLO 8

Consegna e riconsegna dell'immobile

La consegna dell'immobile avviene non prima della sottoscrizione della consegna.

All'atto della consegna o del rilascio dell'immobile sarà effettuato un sopralluogo nello stesso da parte del concessionario e di un incaricato della U.O.C. Contabilità Analitica e Patrimonio e/o dell'U.O.C. Progettazioni e Manutenzione. Detto sopralluogo risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio.

Alla scadenza o in caso di restituzione anticipata, l'immobile dovrà essere riconsegnato alla ASP di Palermo in buono stato di uso e manutenzione, nonché libero da persone e cose. In caso di danneggiamenti in genere al fabbricato, l'ASP di Palermo richiederà al concessionario uscente il costo relativo ai necessari lavori di ripristino, anche incamerando in tutto o in parte la cauzione.

ARTICOLO 9

Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria degli immobili concessi in uso è sempre posta a carico del concessionario e deve essere eseguita tempestivamente. La manutenzione straordinaria, invece, è a carico dell'Amministrazione concedente.

In ragione della durata della concessione e del possibile sfruttamento economico dell'immobile, può però essere posta a carico del concessionario anche la manutenzione straordinaria. In caso di rifiuto o ingiustificato ritardo del concessionario nel provvedere alla prevista esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, l'ASP si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al concessionario ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati all'ASP o ai terzi.

Sono in particolare a carico del concessionario:

- a) le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'immobile e alle sue pertinenze;
- b) le riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso;
- c) le piccole sostituzioni, rivolte alla buona conservazione e funzionalità dell'immobile nel suo complesso ove la riparazione non sia possibile.

Il concessionario non può, però, realizzare direttamente interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile in concessione se non dietro autorizzazione dell'ASP concedente, specie per quegli interventi che, in via d'urgenza, si rendano necessari per garantire l'utilizzo del bene e lo svolgimento delle attività ivi previste, allorché le risorse finanziarie necessarie non siano immediatamente reperibili nel bilancio aziendale. La spesa sostenuta, idoneamente documentata e accertata come congrua dal Direttore della U.O.C. Progettazione e Manutenzione competente, sarà rimborsata dall'ASP, di norma entro novanta giorni dalla richiesta, senza alcuna maggiorazione per interessi od altro a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 10

Normativa transitoria

Le concessioni in corso alla data di approvazione del presente regolamento continuano alle condizioni già pattuite dalle parti, anche in maniera differente da quanto disposto col presente provvedimento, fino alla naturale scadenza dei contratti in essere.