



**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE
DEI BENI IMMOBILI
DELL'A.S.P. "Magiera Ansaloni"**

Testo approvato con Decreto dell'Amministratore Unico N. 19 del 22.12.2023

Articolo 1 – “ Beni “

1. L'Azienda di Servizi alla Persona “Magiera Ansaloni” può concedere i beni dall'Azienda posseduti o utilizzati, a terzi alle condizioni e con le forme di seguito stabilite.
2. I beni che l'Azienda può concedere, alle condizioni indicate all'articolo II, sono:
 - a. Beni immobili disponibili e di proprietà dell'Azienda;
 - b. Beni immobili disponibili e di proprietà dei singoli Enti Soci dell'Azienda;
 - c. Beni immobili indisponibili (destinati a pubblici servizi) di proprietà dell'Azienda;
 - d. Beni immobili indisponibili (destinati a pubblici servizi) di proprietà dei singoli Enti Soci;
 - e. Beni mobili di proprietà dell'Azienda o degli Enti soci.
3. I beni concedibili debbono essere privi di vincoli che ne precludano la concessione ovvero concessi a soggetto terzo previo trasferimento ed assunzione dell'obbligo di quest'ultimo di perseguire e corrispondere al vincolo medesimo sino alla sua cessazione.
4. Oltre alle modalità e normative specifiche cui si deve attenere l'Azienda in qualità di ente Pubblico per la concessione dei beni, l'Asp è soggetta alle ordinarie procedure di legge e codice civile abitualmente previste e in quanto applicabili.

Articolo 2 – “Modalità”

1. Quale Ente pubblico, le modalità con cui si procede alla concessione dei beni di cui al articolo I è così sintetizzata:
 - a. Beni di cui alle lettere a) mediante deliberazione del Consiglio di Amministrazione e fatte salve le prerogative dell'Assemblea in merito ai conseguenti risvolti finanziari. Fanno eccezione i beni disponibili destinati ad uso abitativo o commerciale (ivi inclusi i terreni del patrimonio disponibile) che sono assegnabili in base ai criteri di cui al articolo 5 mediante semplice provvedimento dirigenziale e successiva scrittura privata tra l'Asp ed il soggetto; tali beni sono soggetti ai canoni definiti con le modalità indicate al successivo articolo 6;
 - b. Beni di cui alla lettera b) previa autorizzazione espressa dell'Ente proprietario, mediante deliberazione del Consiglio di Amministrazione e fatte salve le prerogative dell'Assemblea in merito ai conseguenti risvolti finanziari;
 - c. Beni di cui alle lettere c) e d) previa apposita deliberazione da parte dell'Assemblea dei soci dell'Azienda ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Aziendale che renda il patrimonio disponibile e mediante i successivi provvedimenti gestionali di competenza del Consiglio di Amministrazione e del Dirigente da adottarsi ai sensi dell'art. 828 del codice civile e con le modalità stabilite dal contratto di servizio con gli Enti.
 - d. Beni di cui alla lettera e) mediante provvedimento del dirigente salvo quanto stabilito dal contratto di servizio in essere con gli Enti soci per i beni di loro proprietà.

Articolo 3 – “Forme di concessione”

1. Le forme di concessione dei beni, in quanto fattispecie esclusa dall'applicazione del D.lgs 163/2006 ai sensi dell'art. 19 del medesimo decreto, sono di norma quelle del negozio di diritto privato e precisamente:
 - a. Contratto di locazione (artt 1571 e seguenti del codice civile)
 - b. Contratto di affitto (artt 1615 e seguenti del codice civile)
 - c. Contratto di comodato (artt 1803 e seguenti del codice civile)
 - d. Contratto di usufrutto (artt. 978 del codice civile)
 - e. Contratti misti tra quelli indicati alle lettere suddette (ivi inclusi appalti di servizio conclusi a norma del TU in materia di appalti pubblici, in cui sia prevista la concessione di beni).

Articolo 4 – “Determinazione dei corrispettivi”

1. I beni di cui:
 - f. all'art. 5 lettere a) e b) sono soggetti ai corrispettivi determinati dal Consiglio di Amministrazione nel medesimo atto con cui si dispone per la concessione degli stessi.

Nel caso dei beni di cui alla lettera a) destinati ad uso abitativo o commerciale il corrispettivo viene determinato “una tantum” e in modo periodico (indicativamente ogni 4 anni) in base a specifiche indagini di mercato effettuate dal dirigente e in base alle valutazioni in merito al tipo di bene e di destinazione. I corrispettivi così determinati sono soggetti – senza necessità di ulteriori formalità o provvedimenti – a revisione annua nella misura del 100% del tasso di inflazione medio annuo calcolato dall'Istat nell'anno precedente. L'applicazione degli aggiornamenti decorre dal mese di febbraio e ha validità per i successivi 12 mesi, indipendentemente dalla decorrenza della locazione fatto salvo il patto contrario stabilito in deroga e per motivate ragioni dal dirigente con la controparte.
 - g. all'art. 5 lettera c) sono soggetti agli eventuali corrispettivi determinati dall'Assemblea dei soci o con le modalità dalla stessa definite, nel medesimo atto con cui si dispone per la concessione degli stessi.
 - h. all'art. 5 lettera d) sono soggetti agli eventuali corrispettivi determinati dal Dirigente nello specifico provvedimento di concessione e nei soli casi in cui lo stesso ne ravveda l'opportunità o la convenienza.

Articolo 5 – “Criteri per la concessione”

1. I criteri di scelta e di concessione per i quali viene assegnato il bene ad un determinato soggetto, sono indicati “ad hoc” nel provvedimento medesimo, fatti salvi i beni di cui all'art. 5 lettera a) destinati ad uso abitativo o commerciale per i quali si applicano in via generale i seguenti criteri.
2. I criteri per la concessione dei beni destinati ad uso abitativo o commerciale sono così stabiliti:
 - I. Requisiti per l'accesso (persone fisiche):
 - a. Le richieste di assegnazione possono essere avanzate unicamente da chi ha capacità giuridica di agire (nel caso di società deve essere avanzata da chi ha potere di rappresentanza legalmente riconosciuta) e possono essere avanzate anche per conto di terzi i quali – se residenti nel territorio nazionale – dovranno sottoscrivere per conferma l'istanza. In caso di soggetti in paese estero la sottoscrizione non è necessaria.

- b. I soggetti fisici appartenenti a paesi extracomunitari dovranno essere muniti di regolare permesso di soggiorno o titolo equipollente per la regolarità della presenza in Italia in corso di validità al momento della richiesta e dell'assegnazione.
- c. I componenti il nucleo richiedente (in caso di alloggio residenziale) ovvero i soggetti beneficiari la concessione (in caso di immobile non residenziale o terreno) devono cumulativamente possedere al momento della richiesta un reddito fisso – così come definito al successivo punto d) – che mensilmente sia mediamente maggiore o uguale a 2,5 volte il corrispettivo mensile stabilito per l'immobile da assegnare al momento dell'assegnabilità dello stesso; in alternativa, tale requisito economico può essere assicurato da terzi che firmino a garanzia del richiedente e che dimostrino il possesso di un reddito minimo così come sopra indicato. In tal caso il contratto di concessione potrà essere stipulato direttamente con il garante al quale saranno addebitati i corrispettivi e col quale verrà contrattualmente pattuito che il bene viene allo stesso concesso pur vincolando il diritto di abitazione al solo nucleo richiedente.
- d. Costituisce reddito fisso ogni entrata (soggetta o esente Irpef) che sia erogata a favore dei componenti il nucleo richiedente (o beneficiari della richiesta di assegnazione) in forma continuativa per un periodo non inferiore ai successivi 6 mesi dalla data di richiesta e dalla data di assegnazione del bene.
- e. I requisiti suddetti sono utili solo ai fini dell'accesso e non anche della permanenza nell'alloggio che, per tale motivo, non saranno più verificati dall'Asp successivamente all'assegnazione.

II. Requisiti per l'accesso (persone giuridiche). È facoltà concedere a persone giuridiche l'immobile con le forme di cui all'art. 6 a condizione che le stesse dimostrino:

- Se soggetti a scopo di lucro /commerciali:
 - f. che non si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni
 - g. che non hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabilite;
 - h. di essere iscritte nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali;
- Se soggetti senza scopo di lucro (anche se non giuridicamente riconosciute)
 - i. Che siano regolarmente costituite con gli atti fondamentali previsti per il tipo di società (es: Statuto) e risultino attive al momento della richiesta.
 - j. Che risultino regolarmente iscritte nei rispettivi albi comunali / regionali / nazionali ove previsti (in ragione della dimensione organizzativa / ambito di intervento) ovvero affiliate alle associazioni/comitati di settore regionali/nazionali.
 - k. Che siano in possesso delle assicurazioni, abilitazioni, autorizzazioni di legge eventualmente previste per l'esercizio della loro attività prevalente.

3. In caso di più istanze presentate rispetto al numero di immobili disponibili, accertati i requisiti di accesso, quelli per l'abitabilità di cui al DM 05/07/1975 (per gli immobili residenziali) e quelli strutturali in caso di presenza di portatori di handicap nel nucleo richiedente ovvero in caso di immobili destinati ad uso non abitativo, si procederà con l'attribuzione dei seguenti punteggi utili a definirne la priorità di assegnazione:

Nel caso di persone fisiche (per immobili ad uso abitativo):

	REQUISITI di priorità	PT
1	Alloggio inagibile (da certificare da parte delle autorità competenti)	10
2	sistemazione in spazi che non possono in alcun modo essere adibiti ad alloggio	9
3	Nucleo richiedente composto da un solo adulto e uno o più minori a proprio carico fiscalmente	6
4	alloggio sovraffollato rispetto al DM 05/07/1975 in base alla superficie abitabile dell'alloggio (Per superficie abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi)	8
5	alloggio antigienico (da certificare da parte delle autorità competenti)	6
6	Alloggio in locazione da rilasciare (solo se NON dovuto a morosità o colpa del conduttore) per sfratto o vendita immobile da parte del proprietario	4
7	Alloggio in locazione con canone annuo che incide per oltre il 50% del reddito nucleo anagrafico del richiedente	3
8	Alloggio in locazione con canone annuo che incide per oltre il 70% del reddito nucleo anagrafico del richiedente	5
9	Presenza all'interno del nucleo richiedente di uno o più soggetti con invalidità permanente pari o superiore al 66%	3
10	Presenza all'interno del nucleo richiedente di uno o più soggetti portatori di handicap grave ai sensi della L. 104/92	3
11	Nucleo richiedente composto unicamente da persone di età maggiore o uguale ai 65 anni di età	2
12	Nucleo richiedente composto per oltre la metà (arrotondata per difetto in caso di numero dispari) da persone residenti nel distretto di Correggio da almeno 2 anni alla data di richiesta.	1
13	Richiesta avanzata per avvicinamento al luogo di lavoro (se l'avvicinamento dall'attuale domicilio risulta maggiore o uguale a 15 km)	5
14	Nucleo richiedente in cui uno o più componenti abbiano un diritto reale (uso, abitazione, nuda proprietà, proprietà ecc) pari o maggiori al 50% su immobili ad uso residenziale e abitabile/agibile nel territorio delle province di Reggio Emilia, Modena o Mantova	Riduzione di 4 PT
	- Per alloggio si intende il luogo di domiciliazione effettiva e stabile. - In caso di requisiti in corso di certificazione o per i quali sussista l'istanza di certificazione essi possono essere attribuiti in via provvisoria e previa acquisizione in fase di verifica prima dell'assegnazione. - I requisiti sono cumulabili tra loro ad eccezione di: - i requisiti 7 e 8 (per i quali si attribuisce il punteggio più favorevole) - i requisiti 1, 2 e 5 (per i quali si attribuisce il punteggio più favorevole) - in caso di nucleo richiedente domiciliato in alloggi diversi i requisiti: 1,2,4, 5 devono sussistere per gli alloggi di tutti i soggetti richiedenti pena la loro non attribuzione. 6,7,8 devono essere riferiti al nucleo anagrafico del richiedente.	NOTE

In caso di presenza di nucleo richiedente con soggetto al proprio interno portatore di patologie sanitarie che non consentano l'assegnazione di una pluralità di alloggi al medesimo nucleo, è facoltà del dirigente assegnare a tale nucleo l'alloggio più idoneo in deroga ai requisiti di priorità sopra prescritti.

Nel caso di persone giuridiche (per terreni, immobili ad uso abitativo e non abitativo) e fisiche (per immobili ad uso non abitativo o terreni):

Il dirigente convocherà i soggetti interessati con cui avvierà una procedura negoziata tra le parti istanti in seguito alla quale verranno assegnati:

- i. proporzionalmente in base alle motivazioni / finalità della richiesta pt 60
tenuto conto degli effetti positivi per l'Asp e/o il territorio
- ii. proporzionalmente in base all'eventuale offerta al rialzo del corrispettivo previsto pt 40

Terminata la procedura negoziata, i dati raccolti e i punteggi attribuiti saranno trasmessi al Consiglio di Amministrazione che delibererà in merito alla priorità di assegnazione rideterminando l'eventuale corrispettivo in caso di presenza di offerta al rialzo. Il corrispettivo così rideterminato seguirà le ordinarie procedure di aggiornamento e alla cessazione del contratto con il soggetto sarà ripristinato ai valori di origine salvo il recupero degli adeguamenti Istat. I soggetti coinvolti saranno debitamente informati in merito all'esito ed alle motivazioni dell'istruttoria.

Nei casi di più istanze rispetto al numero di alloggi assegnabili, sia per le persone giuridiche che fisiche, in mancanza di requisiti o criteri che diano diritti di precedenza delle une sulle altre, si procederà alla proposta di assegnazione dell'immobile in ordine di presentazione temporale partendo dalla meno recente.

In ogni caso, qualora risultino immobili non utilizzati e ciò comporti una perdita economica a danno dell'Asp, è facoltà del dirigente – esperite tutte le modalità di ricerca di cui al articolo 7 – procedere a derogare in via graduale e proporzionale ai criteri di accesso sopra indicati ove ciò permetta di impiegare al meglio il patrimonio aziendale. In tali casi, la stipula del contratto deve essere preceduta da comunicazione preventiva al Consiglio di Amministrazione in merito alle condizioni che hanno prodotto l'iter in questione e le nuove condizioni a cui si prevede la concessione; il Consiglio deve esprimersi in merito entro 15 giorni e, in mancanza, opera il silenzio assenso.

Articolo 6 – “Criteri e modalità di presentazione delle istanze per gli immobili ad uso abitativo o commerciale”

1. Le istanze vanno presentate agli uffici amministrativi dell'Asp sulla base dello schema predisposto e disponibile presso i medesimi uffici.
2. La richiesta ha validità di 6 mesi dalla data di presentazione e cessa per:
 - a. Termine del periodo di validità
 - b. Presentazione di nuova istanza (per variazione dei dati soggetti o oggettivi indicati nella precedente)
 - c. Assegnazione immobile (ivi inclusa la proposta di assegnazione che se non accettata renderà annullata la domanda).
3. Non sono accolte domande in cui anche un solo soggetto del nucleo richiedente sia già compreso in altra istanza in corso di validità salvo revoca della precedente a cura del richiedente.
4. In fase di istruttoria per l'assegnazione l'Asp verificherà in modo formale e/o sostanziale il permanere delle condizioni che hanno dato diritto all'avvio della procedura di assegnazione o alla priorità di assegnazione su altre istanze. In caso di cambiamento / perdita dei requisiti dichiarati, l'Asp procederà d'ufficio a definire la nuova posizione del richiedente l'alloggio dandone debita comunicazione all'interessato.

Articolo 7 – “Modalità di assegnazione e di ricerca in caso di disponibilità”

1. L'assegnazione dei beni avverrà di norma con negozio stipulato in forma di scrittura privata soggetto a registrazione a norma di legge.
2. Per gli immobili ad uso abitativo o commerciale le procedure di assegnazione dovranno essere avviate entro 30 giorni dalla data in cui si è reso effettivamente disponibile l'immobile, e concluse - con le forme di cui al comma precedente – in ragione delle domande progressivamente e liberamente presentate all'Asp in base ai requisiti di cui al articolo 5. Le domande daranno luogo a istruttoria amministrativa solo al momento dell'effettiva disponibilità dell'immobile richiesto e pertanto, in mancanza di disponibilità, l'istanza sarà semplicemente assunta agli atti e consegnata protocollata in copia all'istante come atto di ricevimento da parte dell'Asp.
3. In presenza di pluralità di domande valide e con i requisiti necessari ai fini dell'assegnazione, l'Asp procede ad invitare il richiedente per iscritto per l'assegnazione (o scelta dell'alloggio in caso di più alloggi disponibili) secondo l'ordine di priorità stabilito ai sensi dell'art. 5 c. 3). In ogni caso l'Asp procederà tenendo conto della prioritaria necessità di utilizzare quanto più possibile il proprio patrimonio immobiliare e, pertanto, l'ufficio competente dovrà considerare le composizioni di tutti i nuclei richiedenti al fine di offrire agli stessi – in base all'ordine di priorità stabilito con i criteri di cui all'art. 5 c. 3 – gli alloggi che, adeguati ai requisiti di cui al DM 05/07/1975, assicurino il maggior numero di assegnazioni.
4. Nel caso la disponibilità di immobili sia superiore alle istanze agli atti dell'Asp ancora in corso di validità, ovvero in mancanza di Istanze, l'Asp al fine di ricercare soggetti interessati all'utilizzo degli immobili disponibili, procederà di norma entro 30 giorni dalla data di disponibilità dell'alloggio nel seguente ordine:
 - a. Segnalazione verbale ai richiedenti ai quali sia da breve tempo scaduta la validità della domanda e che avessero i requisiti per l'assegnazione;
 - b. Pubblicazione di avviso presso il proprio sito internet dell'Azienda e, a propria discrezione, agli albi pretori dei Comuni del Distretto e presso i luoghi di maggior affluenza della cittadinanza nei Comuni del Distretto di Correggio (es: poste, uffici di collocamento ecc)
 - c. Incarico a soggetti terzi che operano nel settore (agenzie immobiliari ecc)
 - d. Ricerca diretta e per i canali informali da parte del personale Asp.
5. Nelle modalità di cui alle lettere a) e b) del comma precedente, il tempo entro cui dare la possibilità di presentare istanza non dovrà eccedere i 60 giorni dalla data di comunicazione, per non ostacolare l'avvio delle successive modalità di ricerca evitando così di creare pregiudizio economico per l'Asp.

Articolo 8 – “Diritto di prelazione e obblighi del concessionario”

1. Ai soggetti titolari di contratti di concessione di cui all'art. 6, in caso di vendita degli immobili di pertinenza con le modalità di legge e Statuto stabilite, sarà concesso il diritto di prelazione ex legge n. 392/1978 alle condizioni stabilite dall'Asp per la vendita dell'immobile che saranno notificate all'interessato con raccomandata avviso di ritorno.
2. Per l'esercizio del diritto di prelazione l'interessato dovrà far pervenire la propria intenzione di esercitare tale diritto in accoglimento delle condizioni date dall'Asp a mezzo raccomandata avviso di ritorno entro 30 giorni dalla data di ricevimento della notifica agli eventuali altri aventi diritto ed 60 giorni dalla stessa data all'Asp.

3. I contratti di concessione di beni immobili dovranno riportare gli obblighi delle parti contraenti in ragione della tipologia di concessione e, in via generale:
- a. Individuare esattamente le parti costituite nel negozio.
 - b. Indicare esattamente gli immobili concessi e le eventuali specificità / vincoli gravanti sugli stessi.
 - c. Indicare l'obbligo del concessionario di provvedere al pagamento dei corrispettivi e le conseguenze in caso di mancato pagamento.
 - d. La ripartizione degli obblighi inerenti le manutenzioni ordinarie e straordinarie.
 - e. L'obbligo di restituire il bene concesso nello stato in cui è stato consegnato salvo il normale deperimento d'uso o migliorie apportate nel corso della concessione. In caso l'Asp ritenga a seguito di sopralluogo, essere necessari lavori di ripristino dell'immobile concesso, questi saranno posti interamente a carico del concessionario.
 - f. I divieti di utilizzo improprio dell'immobile o di parti di esso.
 - g. Il divieto di sub affidare l'immobile concesso (salvo il caso di concessione di immobile espressamente prevista a tal fine e pattuita con i soggetti di cui all'art. 5 comma 2 punto II)
 - h. Il rispetto del regolamento aziendale di concessione degli immobili e degli eventuali regolamenti gravanti sull'immobile.
 - i. I casi di risoluzione del contratto di concessione ed i tempi per gli stessi.
 - j. Le eventuali penali per le risoluzioni anticipate.
4. Nel caso di concessioni di immobili non destinati ad uso residenziale, le attrezzature e apparati necessari al concessionario per gli usi cui venga destinato l'immobile, previa pertinenza degli stessi, sono posti a carico del concessionario stesso, come pure la loro collocazione / installazione e/o rimozione al termine del contratto di concessione.

Articolo 9 – “Concessioni di carattere straordinario”

1. È in facoltà dell'Asp, previa adozione di apposito atto deliberativo da parte dell'organo competente in ragione dell'immobile che venga interessato e fermi restando gli articoli da I a III, derogare in tutto o in parte ai criteri e modalità indicati dagli articoli 4, 5, 6, 7 per la concessioni di immobili nei casi di comprovate e riconosciute:
- a. Esigenze di carattere imprevedibile e contingente per finalità di tutela dell'incolumità di uno o più soggetti (a titolo esemplificativo: ospitalità temporanea in caso di calamità naturali)
 - b. Ragioni di opportunità e convenienza immanente col soggetto fisico o giuridico cui viene concesso il bene (a titolo esemplificativo: ospitalità temporanea di personaggi/autorità “di rilievo regionale o nazionale”, ad associazioni di volontariato che prestano collaborazione con le attività dell'Asp ecc).

Articolo 10 – “Norme di chiusura”

1. Il diritto di accesso agli atti può essere esercitato sino a che l’Asp sia obbligata alla conservazione degli stessi e quindi entro la data di scadenza delle domande presentate per la concessione di immobili.
2. Eventuali ricorsi potranno essere presentati agli uffici amministrativi dell’Asp entro 30 giorni dalla notifica o avvenuta conoscenza del provvedimento avverso cui si intende procedere.
3. Per quanto non ivi previsto sono da intendersi applicabili le norme vigenti in materia del codice civile.
4. Il regolamento approvato con deliberazione di Consiglio di Amministrazione n° 4 del 22/03/2011 , viene integralmente abrogato con l’entrata in vigore del presente regolamento, così come pure ogni altro provvedimento e atto di natura regolamentare di ordine generale derivante dall’abrogato regolamento.
5. I contratti in corso, ferme restando le altre clausole pattuite negli stessi, saranno:
 - a. adeguati al presente regolamento limitatamente agli aggiornamenti dei corrispettivi a decorrere dal 2013;
 - b. immediatamente soggetti ai criteri di ordine generale previsti nel presente regolamento per quanto applicabili ai citati contratti.