

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
**OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA DI
SAVONA**

REGOLAMENTO

PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con deliberazione n. 92 del 20.12.2005 e successivamente
modificato con deliberazione n. 36 del 31.07.2008

INDICE
REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO

**TITOLO I
FINALITA' E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO**

ART. 1 PRINCIPI GENERALI

**TITOLO II
LE PROCEDURE DI ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI**

ART. 2 BENI ALIENABILI

ART. 3 DESTINAZIONE DEI PROVENTI

ART. 4 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ALIENAZIONE

ART. 5 VALORE DEI BENI

ART. 6 DIRITTO DI PRELAZIONE

ART. 7 AUTORIZZAZIONE DELLA REGIONE

ART. 8 BENI DI VALORE STORICO, CULTURALE O PAESAGGISTICO

ART. 9 SCELTA DEL CONTRAENTE

ART. 10 PUBBLICITA' DEGLI AVVISI E INFORMAZIONE

ART. 11 CONDIZIONI GENERALI

ART. 12 OFFERTA AL PUBBLICO

ART. 13 ASTA PUBBLICA

ART. 14 LICITAZIONE PRIVATA

ART. 15 OFFERTE

ART. 16 SVOLGIMENTO DELLE GARE

ART. 17 TRATTATIVA PRIVATA

ART. 18 PERMUTA

ART. 19 COMUNICAZIONE AL CONTRAENTE PRESCELTO

ART. 20 STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

TITOLO III LOCAZIONI

ART. 21 AFFITTI E LOCAZIONI

ART. 22 LOCAZIONI DI ALTRI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

ART. 23 SCELTA DEL CONDUTTORE IN CASO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

ART. 24 CONVENZIONI CON IL COMUNE DI SAVONA

ART. 25 IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO D'ABITAZIONE

ART. 26 AVVISI E LETTERE DI INVITO

ART. 27 OFFERTE

ART. 28 LICITAZIONE PRIVATA

ART. 29 TRATTATIVA PRIVATA

ART. 30 ULTERIORI CONDIZIONI

ART. 31 STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

TITOLO IV ALTRI ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO

ART. 32 COSTITUZIONE SOGGETTI DI DIRITTO PRIVATO

ART. 33 AFFIDAMENTO A SOGGETTI ESTERNI

ART. 34 FORME ALTERNATIVE DI GESTIONE

ART. 35 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

ART. 35 bis COMODATO

ART. 36 RINVIO

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO

TITOLO I FINALITA' E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

ART. 1

PRINCIPI GENERALI

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione del patrimonio dell' A.P.S.P. Opere Sociali di Nostra Signora di Misericordia, di seguito Azienda.
2. Le operazioni di gestione del patrimonio, devono avvenire nel rispetto degli scopi statutari e secondo criteri di efficienza, efficacia e trasparenza dell'azione amministrativa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia alle norme regionali e nazionali in materia.

TITOLO II

LE PROCEDURE DI ALIENAZIONE

DEI BENI IMMOBILI

ART. 2

BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili i beni facenti parte del patrimonio disponibile dell'Azienda, ovvero:
 - i beni non direttamente o indirettamente strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;
 - i beni facenti parte del patrimonio indisponibile ex art. 828 C.C., sostituiti per degrado o obsolescenza tecnologica;
 - i beni acquisiti per effetto di donazioni, eredità o legato che per vincolo espresso del benefattore non sono devoluti agli scopi istituzionali.

ART. 3

DESTINAZIONE DEI PROVENTI

1. I proventi da alienazioni possono essere destinati in particolare:
 - per interventi conservativi, innovazioni e/o ampliamenti migliorativi degli immobili appartenenti al patrimonio indisponibile e disponibile dell'Azienda;
 - per acquisti o interventi conservativi o migliorativi sui beni correlati all'attività istituzionale;
 - per iniziative, anche in compartecipazione con altri soggetti, pubblici o privati, di carattere straordinario, per la realizzazione e/o acquisto di strutture immobiliari in sintonia con le attività istituzionali o comunque per l'accrescimento del patrimonio immobiliare disponibile.

ART. 4

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ALIENAZIONE

1. Il Consiglio di Amministrazione con proprio atto deliberativo individua i beni appartenenti al patrimonio immobiliare oggetto della vendita, precisandone le modalità.
2. Il Consiglio può deliberare sull'alienazione del singolo bene o predisporre programmi di alienazioni.

ART. 5

VALORE DEI BENI

1. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione è stabilito con perizie estimative giurate redatte da tecnico esperto nella materia.
2. In conformità a quanto previsto dall'art. 10, comma 5 del D.P.G.R n. 6/reg. del 18 marzo 2003 e s.m. ed i., le alienazioni non potranno essere effettuate sottocosto rispetto ai valori di mercato.
3. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di due anni. Potranno essere oggetto di verifica in presenza di rilevanti variazioni del mercato immobiliare.

ART. 6

DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene e' offerto al titolare di tale diritto al prezzo di aggiudicazione nel caso di vendita mediante asta pubblica o licitazione privata o al prezzo di stima in caso di vendita a trattativa privata.

2. L'offerta di cui al precedente comma dovrà essere formalizzata tramite raccomandata A.R. ai titolari del diritto di prelazione e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio previsto dalla normativa vigente in materia.

ART. 7

AUTORIZZAZIONE DELLA REGIONE

1. Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto e dell'art. 10, comma 5 del D.P.G.R n. 6/reg. del 18 marzo 2003 e s.m. ed i., gli atti di trasferimento di diritti reali su immobili non effettuati con le forme dell'asta pubblica o della licitazione privata sono trasmessi alla Regione per la preventiva autorizzazione.

ART. 8

BENI DI VALORE STORICO, CULTURALE O PAESAGGISTICO

1. L'alienazione dei beni considerati di interesse culturale o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. ed i. e alienabili ai sensi del presente regolamento e del citato decreto legislativo, è subordinata all'autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali, rilasciata nei modi e nei tempi stabiliti dagli artt. 55 e ss. del decreto.

ART. 9

SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La scelta del contraente potrà avvenire tramite:

- a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
- b) asta pubblica, preceduta da offerte irrevocabili di acquisto cauzionate e conseguente procedura negoziata conclusiva;
- c) licitazione privata con il sistema delle offerte segrete ed invito ai concorrenti a formulare una nuova offerta di miglioramento su quella più vantaggiosa presentata ed aggiudicazione, seduta stante, al miglior offerente;
- d) trattativa privata nei casi previsti dai successivi articoli.

2. Si procederà all'asta pubblica prevista dal comma precedente, lettera a) per l'alienazione di immobili stimati da € 500.000,00 ad € 1.499.999,99; lettera b) per l'alienazione di immobili stimati pari o superiori ad € 1.500.000,00.
Per immobili di importo inferiore ad € 500.000,00 può procedersi a vendita con pubblico incanto, qualora il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno.

3. Si procederà alla licitazione quando la cerchia di potenziali acquirenti sia ristretta ad un limitato numero di soggetti.

4. La scelta della tipologia di cui al comma 1) lett. d) potrà avvenire solo nei casi indicati agli artt. 17 e seguenti del presente regolamento.
5. In caso di gare deserte l'Azienda potrà disporre un successivo esperimento di gara, con riduzione della base d'asta non superiore al 20% del valore iniziale di gara.
6. Gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali su immobili, non effettuati con le forme dell'asta pubblica o delle licitazione privata, sono trasmessi alla Regione per la preventiva autorizzazione.
7. Le procedure previste nel presente articolo possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico e artistico.

ART. 10

PUBBLICITA' DEGLI AVVISI E INFORMAZIONE

1. Il Direttore individua di volta in volta le forme più adeguate per assicurare trasparenza e conoscenza della volontà di cessione immobiliare a privati, procedendo alla diffusione dell'offerta di vendita attraverso la pubblicazione di bandi, estratti o avvisi all'albo dell'Azienda, a quello del comune nel quale il bene è ubicato e nel luogo dove trovasi lo stesso bene, ovvero comunicazioni sulla stampa locale e/o nazionale, nonché informative ad agenzie o privati e a quanti si ritiene possano avere un interesse all'operazione di compravendita.

Il Direttore provvede a pubblicare a mezzo Internet ogni comunicazione utile a tale scopo.

2. Fino alla scadenza di presentazione delle offerte, potranno essere richieste informazioni supplementari da parte dei partecipanti, nei tempi e nei modi stabiliti dal bando.

ART. 11

CONDIZIONI GENERALI

1. Le seguenti modalità costituiscono le condizioni generali di vendita:
 - a. la scelta del contraente avviene in base alle procedure di cui al presente regolamento;
 - b. il compratore si intende obbligato per effetto dell'offerta, mentre l'Azienda rimane obbligata solo dopo la deliberazione del Consiglio d'Amministrazione volta a ratificare le risultanze del procedimento di gara e nel caso di trattativa privata dopo aver ottenuto le relative autorizzazioni;
 - c. il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato entro la data di stipula della compravendita, che dovrà avvenire di norma entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione.
Alla stipula dell'atto il compratore presenterà la ricevuta dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo, secondo le modalità stabilite dall'Azienda;
 - d. è richiesto il versamento di una cauzione del 10% del valore di stima per gli immobili pari o superiori all'importo di € 500.000,00 e del 20% del valore di stima per gli immobili di importo inferiore ad € 500.000,00;

- e. in caso esistano diritti di prelazione, i titolari potranno esercitare il diritto stesso, così come stabilito all'art. 6 del presente regolamento.

ART. 12

OFFERTA AL PUBBLICO

1. Il bando di gara deve contenere:

- i requisiti di partecipazione;
- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- gli oneri aggiuntivi al prezzo estimativo, quali i presunti costi di frazionamento se trattasi di terreno e le spese di pubblicità del bando;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alle gare; nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
- per gli immobili con prezzo a base di gara superiore a € 500.000,00, eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- la possibilità di ammettere offerte per procura oppure per persona da nominare; le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata: qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- le modalità di presentazione dell'offerta;
- il termine fino al quale l'offerente si deve obbligare a tenere ferma ed irrevocabile l'offerta ai sensi dell'art. 1329 codice civile

nonché ogni altra informazione ritenuta necessaria o opportuna.

2. Nel caso di asta pubblica, al fine di dare la massima pubblicità alle vendite, sarà dato avviso al pubblico almeno trenta giorni prima dell'effettuazione dell'asta, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e informazione per estratto su almeno due quotidiani, di cui uno avente particolare diffusione sul territorio regionale. L'Azienda può inoltre attuare ulteriori forme di pubblicità.

3. Nel caso di licitazione privata, al fine di dare la massima pubblicità alle vendite e di consentire l'invio delle richieste scritte di partecipazione, sarà dato avviso al pubblico tramite estratto su due quotidiani avente particolare diffusione locale, almeno quindici giorni prima dell'effettuazione della scelta dei soggetti da ammettere alla licitazione stessa. L'Azienda può inoltre attuare ulteriori forme di pubblicità.

ART. 13

ASTA PUBBLICA

1. L'asta deve svolgersi non prima del trentesimo giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire all'Azienda entro le ore dodici del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

ART. 14

LICITAZIONE PRIVATA

1. L'obiettivo della licitazione privata è quello di assicurare la trasparenza nei confronti del mercato, l'omogeneità di trattamento di potenziali acquirenti e l'esecuzione efficiente e tempestiva della vendita.
2. Qualora l'Azienda ricorra a questo procedimento, nell'avviso viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito.
3. Ai sensi del presente regolamento e dell'avviso, ai soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta a mezzo plico raccomandato, indicativamente entro trenta giorni dalla data di scadenza.
4. L'offerta deve essere presentata obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro l'ora ed il giorno stabilito nella lettera di invito e con le modalità ivi indicate.

ART. 15

OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Azienda consegue all'aggiudicazione definitiva.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando o dalla lettera di invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. L'offerta, redatta in lingua italiana deve:

- a. contenere i dati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale); nel caso di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, la sede legale, il numero di iscrizione alla CCIAA o al Registro delle imprese se si tratta di società, nonché il nominativo e i dati del rappresentante legale);
- b. essere datata e firmata per esteso in ogni pagina; in caso di persona giuridica deve essere timbrata e firmata per esteso in ogni pagina dal legale rappresentante o da persona munita di idonei poteri;
- c. indicare in maniera espressa il bene cui si riferisce l'offerta;
- d. indicare il prezzo offerto e il termine fino al quale l'offerente si obbliga a tenere ferma ed irrevocabile l'offerta ai sensi dell'art. 1329 codice civile;
- e. contenere le ricevute di avvenuto versamento della cauzione o la cauzione stessa;

ART. 16

SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando e/o nella lettera d'invito alla presenza del presidente della gara e di due testimoni.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 17

TRATTATIVA PRIVATA

1. L'effettuazione della vendita a trattativa privata deve essere motivata dal Consiglio di amministrazione.
2. L'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.
3. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:
 - a) qualora siano andate deserte le precedenti gare esperite;
 - b) qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente o non opportuno per l'Azienda il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
 - c) qualora l'importo stimato non sia superiore ad € 25.000,00;
 - d) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici;
 - e) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - f) in caso di permuta di cui al successivo art. 18;
 - g) qualora per le caratteristiche del bene (ad esempio reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili), l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati, in considerazione della ridotta utilità del bene a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione, totale o parziale, oppure dalla limitata consistenza del bene stesso.

4. Nelle fattispecie di cui alla precedente lettera g) l'Azienda procederà all'alienazione del bene individuando tutti i contraenti interessati, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

5. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, e' accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

6. La trattativa privata diretta e' inoltre ammessa, anche con più soggetti, nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la licitazione privata e siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide.

ART. 18

PERMUTA

1. Il Consiglio d'Amministrazione può disporre con motivata deliberazione e in base all'art. 10 comma 5 del D.P.G.R n. 6/reg. del 18 marzo 2003 e s.m. ed i., la permuta dei beni immobili dell'Azienda con altri di proprietà pubblica e privata di interesse dell'Azienda stessa per il perseguimento degli scopi statutari, sulla base di apposita perizia effettuata da esperto appositamente incaricato, salvo conguaglio in denaro.

ART. 19

COMUNICAZIONE AL CONTRAENTE PRESCELTO

1. Le offerte presentate o accettate dai privati sono immediatamente vincolanti per gli stessi, mentre l'Amministrazione verrà obbligata solo con il provvedimento di accettazione dell'offerta.

2. Viene comunicata con lettera raccomandata a colui che si è impegnato ad acquistare l'accettazione da parte del Consiglio d'Amministrazione e, altresì, l'invito ad indicare, entro un termine che non può essere superiore a un mese dalla data di ricevimento della nota, il nome del notaio presso cui l'acquirente intende effettuare la stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 20

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. Quando l'acquirente abbia indicato il nome del notaio presso cui intende addivenire alla stipulazione, l'Azienda provvede all'inoltro a quest'ultimo di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.
2. Il pagamento del prezzo di vendita dovrà risultare già incamerato dall'Azienda al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto. Le spese contrattuali, di eventuale frazionamento, di perizia, di pubblicità, di bollatura ed altri oneri inerenti e conseguenti la stipula, sono a carico dell'acquirente.
3. Qualora l'aggiudicatario non si presenti nel giorno, luogo e ora precedentemente comunicatigli dal notaio per la stipula dell'atto, l'Azienda si riserva il diritto di revocare l'aggiudicazione per colpa dell'aggiudicatario e di trattenere il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno. Solo in caso di gravi e giustificati impedimenti personali, il deposito cauzionale verrà restituito dall'Amministrazione all'avente diritto al netto di spese e compensi relativi.

TITOLO III

LOCAZIONI

ART. 21

AFFITTI E LOCAZIONI

1. La decisione di stipulare un contratto di affitto o locazione sui beni dell'Ente, è assunta con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, in cui vengono motivati i criteri di scelta del contraente, nonché il corrispettivo economico (canone), la durata del rapporto e la sua eventuale rinnovabilità.
2. Il canone di locazione è altresì determinato in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali ed eventuali convenzioni con enti territoriali, fondazioni, associazioni senza scopo di lucro o altri enti non commerciali finalizzate al migliore perseguimento degli scopi statutari dell'Azienda.
3. Il canone è aggiornato in base all'indice di rivalutazione ISTAT ed in ottemperanza alle vigenti leggi.
4. Salvo diversa disposizione del Consiglio d'Amministrazione, non è ammessa la sublocazione a terzi dei beni locati od affittati.

5. Le norme del presente titolo si applicano solamente per gli immobili che si rendessero disponibili. Non si applicano nei casi di rinnovo nonché nei casi di cessione di sublocazione o cessione consentiti dall'Azienda o autorizzati dalla legge.

ART. 22

LOCAZIONI DI ALTRI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

1. Alle locazione degli immobili abitativi si applica la disciplina prevista dalla legge n. 431/1998 e s.m. ed i.
2. Gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. ed i., o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati in base ad accordi locali di cui all'art. 2 comma 3 della legge n. 431/1998 e s.m. ed i.

ART. 23

SCELTA DEL CONDUTTORE IN CASO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

1. Gli immobili non oggetto di convenzioni, possono essere dati in locazione mediante licitazione privata o trattativa privata qualora andasse per due volte deserta la gara o la locazione riguardi immobili che per loro valore e/o caratteristiche, interessino ad un ristretto ambito di potenziali conduttori o ad un unico soggetto.

ART. 24

CONVENZIONI CON IL COMUNE DI SAVONA

1. L'Azienda può stipulare convenzioni con il Comune di Savona per destinare una parte del proprio patrimonio abitativo per soddisfare le esigenze di emergenza abitativa degli utenti residenti nell'ambito del comune stesso e dal medesimo segnalato.
2. Le unità abitative concesse in locazione sono quelle che si renderanno disponibili nel periodo di validità della convenzione ed individuate nella convenzione stessa.
3. Il contratto di locazione sarà stipulato tra l'assegnatario e l'Azienda.
4. Alle unità immobiliari di cui al presente articolo si applicano i canoni di locazione stabiliti dagli accordi locali di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
5. Il comune dovrà comunicare all'Azienda il nucleo familiare assegnatario. Qualora il nucleo rinunciasse, il Comune si impegna a segnalare un nuovo soggetto. In caso di ulteriore rinuncia, l'unità abitativa potrà essere assegnata secondo quanto stabilito dal presente regolamento all'articolo 23.

ART. 25

IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO D'ABITAZIONE

1. Gli immobili ad uso diverso da quello abitativo sono concessi in locazione mediante licitazione privata.
2. E' possibile ricorrere alla trattativa privata qualora la gara risultasse per due volte deserta oppure quando l'interesse agli immobili oggetto di locazione fosse circoscritto ad un ristretto ambito di interessati o ad un unico soggetto.
3. Alla locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo si applica la disciplina della legge 27 luglio 1978, n. 392 e s. m. ed i.

ART. 26

AVVISI E LETTERE DI INVITO

1. Gli avvisi sono affissi per almeno dieci giorni nel luogo ove si trova l'immobile. Gli avvisi sono altresì pubblicati per lo stesso periodo all'albo e sul sito internet dell'azienda, all'albo del comune nel quale esso e' ubicato.
2. Gli avvisi devono contenere:
 - i dati relativi all'immobile e la sua destinazione;
 - i requisiti di partecipazione eventualmente stabiliti per i conduttori;
 - l'indicazione che la lettera d'invito non impegna l'azienda
 - il termine per presentare le richieste d'invito ed ogni altra informazione ritenuta idonea.
3. La lettera invito da inviarsi a mezzo plico raccomandato dovrà contenere:
 - il canone base soggetto ad aumenti;
 - le condizioni contrattuali;
 - l'ammontare della cauzione; ;
 - la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
4. La lettera dovrà precisare le seguenti condizioni:
 - che la formulazione dell'offerta comporta accettazione delle stesse;
 - che l'aggiudicazione impegna l'Azienda solo dopo la formale ratificazione della stessa da parte del Consiglio d'Amministrazione.

ART. 27

OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Azienda consegue all'aggiudicazione definitiva.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri
4. Le offerte dovranno:
 - contenere i dati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale); nel caso di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, la sede legale, il numero di iscrizione alla CCIAA o al Registro delle imprese se si tratta di società, nonché il nominativo e i dati del rappresentante legale); in caso di immobile adibito ad abitazione l'offerente dovrà indicare i componenti del proprio nucleo familiare che andranno ad occupare l'alloggio in caso di aggiudicazione ed in caso di cittadini stranieri allegare copia del permesso di soggiorno e/o carta di soggiorno rilasciata non per motivi turistici.
 - essere datate e firmate per esteso in ogni pagina; in caso di persona giuridica deve essere timbrata e firmata per esteso in ogni pagina dal legale rappresentante o da persona munita di idonei poteri;
 - indicare gli estremi catastali dell'immobile;
 - indicare il canone offerto e il termine fino al quale l'offerente si obbliga a tenere ferma ed irrevocabile l'offerta ai sensi dell'art. 1329 codice civile;
 - allegare le ricevute di avvenuto versamento della cauzione;
 - accettare e ben conoscere tutte le condizioni del presente regolamento.

ART. 28

LICITAZIONE PRIVATA

1. Ai soggetti ammessi alla licitazione privata, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
2. L'offerta deve essere presentata obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro l'ora ed il giorno stabilito nella lettera di invito
3. Nel caso in cui la gara vada deserta, o risulti infruttuosa, la stessa sarà ripetuta con le stesse modalità e procedure, con lo stesso canone a basa d'asta o con la riduzione del medesimo non superiore al 20%.

ART. 29

TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede a trattativa privata diretta quando le gare di cui agli articoli precedenti siano andate deserte per due volte.
2. In casi eccezionali, con delibera motivata del Consiglio d'Amministrazione, si procederà alla trattativa privata per quelle unità immobiliari il cui interesse, per il loro valore e/o caratteristiche sia circoscritto ad un ristretto ambito di interessati o ad un unico soggetto.

ART. 30

ULTERIORI CONDIZIONI

1. Ai fini del subentro in qualità di intestatario di immobile ad uso abitativo, per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e degli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti e i discendenti, i collaterali sino al 3^a grado e gli affini sino al 2^a grado, purché la stabile convivenza con il titolare della locazione duri da almeno due anni dalla data di stipulazione del contratto.
2. E' inoltre da considerarsi adeguato per l'assegnazione un alloggio composto di un numero di vani, escluso gli accessori, che comprendono anche la cucina, rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare, come segue:
1 persona/1 vano, 2/2,3/3,4/4,5/4,6/5, 7/6, 8/6; più di 8/6.
I vani degli alloggi si calcolano trasformando in vani convenzionali di 16 metri quadrati la superficie degli alloggi stessi, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni ed esclusi gli accessori interni (cucina, dispensa, bagno ecc.) ed esterni (balconi, terrazze, cantine, autorimesse, giardini, ecc.). L'eventuale resto risultante si trascura se non superiore a mq. 9; viene calcolato per un vano se superiore.
3. In relazione al deposito cauzionale sia provvisorio che definitivo si precisa che lo stesso potrà essere versato, oltre che in contanti, in assegno circolare anche a mezzo polizza fideiussoria bancaria od assicurativa, che dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con le modalità stabilite dagli uffici competenti dell'Azienda.
4. E' ammesso il cambio di alloggio, per modificata composizione del nucleo familiare o per giustificate ragioni di salute, economiche ecc., previa valutazione dell'Azienda proprietaria. Gli affittuari interessati al cambio dovranno presentare motivata domanda, entro il 30 gennaio di ogni anno; la stessa verrà tenuta in considerazione seguendo l'ordine cronologico e le caratteristiche dell'alloggio richiesto. Dopo due rinunce rispetto agli alloggi proposti in cambio, l'istanza di cambio verrà depennata.
5. È ammesso altresì il cambio di locale ad uso non abitativo, per casi eccezionali e motivati, previa decisione del Consiglio di Amministrazione.

6. In relazione ai fabbricati interamente di proprietà, viene data facoltà all'Azienda di affidarne direttamente la gestione condominiale ad Amministratore incaricato, secondo le modalità stabilite dagli uffici competenti.

ART. 31

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. Il contratto di locazione è stipulato mediante scrittura privata dal Direttore o colui che lo sostituisce, deve contenere le condizioni stabilite dall'Azienda, dall'uso e dalla legge in materia.

2. Le spese di registrazione sono per metà a carico del conduttore.

TITOLO IV

ALTRI ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO

ART. 32

COSTITUZIONE SOGGETTI DI DIRITTO PRIVATO

1. Il consiglio di Amministrazione può costituire società o istituire fondazioni di diritto privato al fine di provvedere alla gestione ed alla manutenzione del proprio patrimonio in conformità all'art. 6 comma 3 del D.lgs. 207/2001, ed all'art. 5 comma 3 del D.P.G.R n. 6/reg. del 18 marzo 2003 e s.m. ed i.

2. La costituzione di società avviene in base ai principi generali di economicità, trasparenza, pubblicità e concorrenza delle procedure poste in essere.

3. In ogni caso, l'Azienda mantiene il controllo della società ai fini del perseguimento degli scopi statuari.

ART. 33

AFFIDAMENTO A SOGGETTI ESTERNI

1. L'eventuale affidamento della gestione patrimoniale a soggetti esterni avviene nel rispetto degli scopi istituzionali e adeguatamente motivato ed improntato ai principi dell'efficacia, dell'efficienza e della convenienza economica, in base a procedure concorsuali di cui al DPR 157/1993 e s. m. ed i.

2. In base all'art. 14 del D.L. n. 269/2003, l'azienda può procedere ad affidamento diretto della gestione patrimoniale a condizione che l'azienda stessa eserciti sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi e che la società realizzi la parte più importante della propria attività con l'A.P.S.P. e gli altri enti pubblici che la controllano.

ART. 34

FORME ALTERNATIVE DI GESTIONE

1 Il Consiglio di Amministrazione può adottare forme alternative di gestione del proprio patrimonio, purché adeguatamente motivate ed improntate ai principi dell'efficacia, dell'efficienza e della convenienza economica, sempre finalizzate al migliore perseguimento degli scopi statutari.

ART. 35

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 il trattamento dei dati personali raccolti per le attività di alienazione e locazione del patrimonio é finalizzato allo svolgimento della procedura concorsuale e all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale medesimo.

2. Il trattamento dei dati avverrà con l'osservanza dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto disposto dalla stessa legge, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato.

3. Il trattamento verrà effettuato anche con l'ausilio di mezzi informatici; l'eventuale elaborazione dei dati per finalità statistiche e di ricerca avverrà garantendo l'anonimato.

4. Ai dati personali vengono applicate le misure di sicurezza di cui all'allegato B del D.Lgs. 196/2003.

ART. 35 bis

COMODATO

1. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione congruamente motivata, i beni patrimoniali di proprietà aziendale possono essere concessi in comodato ad Enti, Associazioni, Fondazioni e Cooperative Sociali, i quali non hanno scopo di lucro e promuovono e tutelano interessi generali della comunità;

2. l'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene;

3. in ogni caso sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri di ordinaria manutenzione e quelli relativi alle utenze.

ART. 36

RINVIO

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le norme del R.D. N. 827 del 23/5/1924 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato) e delle successive leggi che verranno emanate in materia, della legge 392 del 1978 e s. m. ed i., della legge 203 del 1982 e s. m. ed i., della legge 431 del 1998 e s.m. ed i.