

OPERA PIA

Istituto Zirafa - Sacro Cuore di Gesù

Via Graceffo, 14 - Tel. 0922 23634

92100 AGRIGENTO

REGOLAMENTO GESTIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E AREE DI PROPRIETA' DEL PIO ISTITUTO ZIRAFÀ DI AGRIGENTO

Approvato con delibera DEL C.d.A. n. 37 del 04/10/2017

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Principi generali

1. **Il Pio Istituto Zirafa di Agrigento** è titolare di un insieme di beni immobiliari (fabbricati e terreni) che costituiscono il patrimonio immobiliare dell'ente
2. La gestione dei beni immobili, appartenenti a qualsiasi titolo all'O.P. Zirafa, è ispirata ai principi di economicità, efficienza, efficacia, produttività, redditività nonché di razionalizzazione delle risorse e valorizzazione di esse. E' specificamente perseguito l'obiettivo del mantenimento e del miglioramento della valorizzazione del patrimonio attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
3. L'art. 4 dello Statuto e Regolamento interno del Pio Istituto Zirafa approvato dalla Regione Siciliana il 28/09/1996, prevede che tra i mezzi con cui l'Ente persegue le proprie finalità Istituzionali ci sono le rendite derivanti dal proprio Patrimonio;
4. I beni immobiliari disponibili appartenenti a qualsiasi titolo al Pio Istituto Zirafa si suddividono in:
 - a) **beni patrimoniali case di riposo;**
 - b) **beni patrimoniali ad uso abitativo;**
 - c) **beni patrimoniali ad uso commerciale;**
 - d) **beni patrimoniali terreni agricoli;**

4. I beni disponibili sono concessi in godimento a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e possono essere alienati nel rispetto delle norme vigenti.

Articolo 2

Ambito di applicazione: Oggetto

Nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico il presente regolamento disciplina il procedimento:

A) per l'affidamento in locazione o in comodato dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile dello Pio Istituto Zirafa sacro Cuore di Gesù: immobili e aree di proprietà .

B) di alienazione dei beni immobili di proprietà dell'O.P. Zirafa di Agrigento immobili e aree di proprietà, ai sensi della normativa vigente.

TITOLO II DELLE LOCAZIONI E CONCESSIONI

Articolo 3 Procedimento per la scelta del contraente

1. Le concessioni delle aree e le locazioni dei beni patrimoniali dell'O.P. Zirafa **di Agrigento**, conseguono, di norma, all'esperimento di procedure aperte e di norma anche in presenza di una sola offerta valida.
Qualora la prima gara ad evidenza pubblica andasse deserta si potrà procedere all'espletamento di una seconda gara, previo ribasso del 10% del canone originariamente posto a base d'asta.
2. Si procede a trattativa privata, nei casi in cui:
 - a. sia andata deserta per due volte la procedura aperta;
 - b. sia necessario procedere al rinnovo dell'atto di concessione o locazione laddove consentito dalla normativa vigente e dal presente regolamento;

Articolo 4 Durata delle concessioni e delle locazioni.

1. Le locazioni sono assoggettate alla disciplina privatistica di cui alla normativa vigente.
2. Le concessioni di immobili hanno di norma la medesima durata stabilita per le locazioni di immobili per usi diversi dall'abitativo. Tale durata può essere ridotta in ragione della transitorietà dell'attività da esercitarsi nell'immobile oggetto di concessione e può essere estesa nel caso di concessione rilasciata ad enti pubblici o per l'esercizio di un pubblico servizio, ovvero in considerazione di particolari finalità perseguite dal concessionario.
3. Le locazioni non si rinnovano mai tacitamente. Esse possono essere rinnovate se detta previsione sia stata inserita nel contratto originario, per lo stesso termine inizialmente stabilito ovvero per quello inferiore indicato dal contratto. Il rinnovo è subordinato alla rideterminazione del canone e comunque alla verifica della condotta tenuta dal locatario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste;

4. Il rinnovo è escluso ove l'Amministrazione individui la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse.
5. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di locazione.

Articolo 5

Requisiti di partecipazione per Locazione e concessione degli immobili e aree di proprietà dell'Istituto Zirafa

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.
2. La Locazione o Concessione degli **immobili e delle aree di proprietà dell'Istituto Zirafa** si realizza di norma mediante asta pubblica in base al criterio delle offerte al rialzo da confrontarsi rispetto al prezzo base corrispondente al canone determinato indicato nell'avviso d'asta.
3. L'aggiudicazione avviene nei confronti del soggetto che abbia formulato la migliore offerta sul prezzo a base di gara, di norma anche in presenza di una sola offerta valida.
4. Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) qualora l'asta pubblica sia andata deserta per due volte consecutive;
5. L'aggiudicazione avviene nei confronti del soggetto che abbia formulato la migliore offerta sul prezzo a base di gara, di norma anche in presenza di una sola offerta valida.

Articolo 6

Stipula degli atti di concessione e del contratto di locazione

1. Qualora, entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula del contratto di concessione o locazione, il soggetto scelto secondo le procedure stabilite non si presenti, in mancanza di una valida giustificazione, viene dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e l'O.P. Zirafa. In caso di rifiuto o rinuncia dell'aggiudicatario, il Direttore dispone l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato in rango immediatamente successivo in graduatoria, ovvero dispone motivatamente la ripetizione della gara.
2. Al momento della stipula del contratto il conduttore o locatario presta il deposito cauzionale stabilita a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi anche economici assunti con la sottoscrizione del contratto.
3. Le spese di registrazione del contratto sono a totale carico del conduttore aggiudicatario

Articolo 7

Decadenza e revoca della concessione

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione e della locazione **l'Istituto Zirafa**, nei casi previsti dalla normativa vigente e/o dal contratto, dichiara la decadenza della concessione o locazione. Il provvedimento di decadenza è adottato, previa messa in mora del concessionario e nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
2. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata della concessione e locazione.
3. L'avvio del procedimento di revoca è comunicato al concessionario o locatario, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente.

Articolo 8

Risoluzione e recesso della locazione

1. L'Ente dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
2. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione, così come prescritto dalla normativa privatistica vigente.
3. Il recesso anticipato da parte del conduttore è regolato dalla normativa vigente.

Articolo 9

Condizioni delle concessioni e delle locazioni

1. Il corrispettivo delle locazioni e concessioni è determinato secondo le valutazioni di locazione immobiliari fornite dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate o da professionisti all'uopo incaricati.
2. Il canone di concessione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. Il canone di locazione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, o in ogni caso secondo quanto previsto dalle leggi speciali che regolano la materia.

Articolo 10

Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del concessionario o conduttore gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri gestionali (pulizia, spese vive, assicurazione etc.). I

- competenti uffici tecnici **dell'Istituto Zirafa** procedono a verifiche per accertare lo stato dell'immobile concesso o locato e per indicare le eventuali opere di manutenzione di cui l'immobile necessita.
2. Sono a carico **dell'Istituto Zirafa**, salva diversa pattuizione, gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria.
 3. In deroga a quanto previsto dai precedenti punti 1 e 2, le parti possono concordare che i lavori di manutenzione straordinaria, siano posti a carico del concessionario o conduttore, con scomputo degli stessi dal canone, nel rispetto delle procedure contrattualmente convenute.

Articolo 11

Effetti della concessione e della locazione - Migliorie

1. La realizzazione di addizioni e/o migliorie deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente. I contratti di concessione e locazione devono, di norma, prevedere, in deroga a quanto disposto dall'art. 1592 c.c., che alla cessazione della concessione o della locazione le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente dall'Istituto Zirafa .

TITOLO III

ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Articolo 12

Programmazione delle alienazioni

1. **L'O.P. Pio Istituto Zirafa** stabilisce di procedere, con autonoma determinazione, all'alienazione un determinato bene immobile e aree di proprietà, approvando lo schema di bando di gara con atto deliberativo, previa approvazione della Regione Siciliana Servizio 7/IPAB .

Articolo 13

Oggetto della vendita

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. Sono suscettibili di alienazione i beni appartenenti al patrimonio disponibile immobili o aree di proprietà O.P. Zirafa,
3. L' immobile e le aree di proprietà da alienare sono esattamente individuati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, A tal fine sono di norma necessari i seguenti dati ed elementi:
 - partita catastale;
 - foglio, particella e sub particella;
 - categoria catastale, classe e consistenza;
 - superficie;

- classificazione;
- certificazione energetica, laddove richiesta dalla normativa vigente;

Articolo 14

Compiti e attribuzioni

1. Il Presidente dell'O.P. Zirafa è competente ad adottare tutti gli atti della procedura; procede, pertanto, all'indizione della gara approvandone il relativo bando e lo schema di contratto e approva i risultati della gara, che verranno pubblicati nel sito istituzionale dell'Istituto Zirafa, WWW.ISTITUTOZIRAFÀ.IT, e sull'Albo Pretorio on line del Comune di Agrigento
2. Si potrà inserire, fatti salvi gli elementi essenziali del contratto di compravendita (oggetto e corrispettivo da porre a base d'asta), tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, ad una più completa descrizione dell'immobile, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.

Articolo 15

Valutazione degli immobili da alienare

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati dall'Agenzia dell'Entrate in base ad apposito accordo di collaborazione.
2. Il prezzo di stima è posto a base d'asta per la successiva gara.
3. A tale prezzo, come sopra determinato, potranno essere aggiunte, anche in termini forfettari, a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando).
4. Le stime di cui al presente articolo hanno di norma validità di 12 mesi. Tale validità si intende prorogata se non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

Articolo 16

Forme di gara

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.
2. La vendita dei beni si realizza di norma mediante asta pubblica in base al criterio delle offerte al rialzo da confrontarsi rispetto al prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

3. L'aggiudicazione avviene nei confronti del soggetto che abbia formulato la migliore offerta sul prezzo a base di gara, di norma anche in presenza di una sola offerta valida.
4. Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) qualora l'asta pubblica sia andata deserta per tre volte consecutive;

La trattativa, ove ammessa, si svolge con i soggetti interessati in seduta non pubblica.

Articolo 17

Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara

1. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta risulti infruttuoso si procederà ad indire una nuova gara riducendo del **10%** il prezzo a base di gara.
2. Se anche il secondo incanto andasse deserto **l'Istituto Zirafa** ha facoltà di disporre che si proceda all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, con una riduzione fino ad un massimo del **20%** dell'originario prezzo a base di gara.

Articolo 18

Bando - procedure di gara e aggiudicazione

1. La redazione del bando, la pubblicità dello stesso, le procedure di gara, di aggiudicazione e di stipula del contratto avvengono sulla base della normativa vigente e degli appositi regolamenti comunali.
2. Al bando di gara viene data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio - sezione *Avvisi*, e sul sito internet dell'Istituto Zirafa di Agrigento .
3. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta offerta scritta incondizionata del prezzo, in cifre e in lettere.
4. In uno stesso bando è possibile disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
5. Il Presidente pro tempore del Pio Istituto Zirafa dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione.
6. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il dirigente può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
7. In caso di decadenza dall'aggiudicazione l'amministrazione introita definitivamente la cauzione, con riserva di richiesta degli ulteriori danni patiti e patendi.
8. In caso di decadenza, il Presidente, ove lo ritenga opportuno, potrà procedere all'aggiudicazione al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante.

Articolo 19

Soggetti partecipanti

1. Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.
2. Sono ammesse offerte congiunte da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutte l'istanza di partecipazione, nonché l'offerta economica.
3. In alternativa detti soggetti potranno conferire ad uno di essi procura speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Articolo 20

Offerte e cauzione

1. Le offerte effettuate in sede di gara hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Istituto Zirafa consegue alla determina di aggiudicazione.
2. Unitamente all'offerta dovrà essere versata, sotto forma di assegno circolare intestato al Pio Istituto Zirafa, una cauzione provvisoria di importo pari al 10% dell'importo a base d'asta.
3. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari verrà trattenuta in conto prezzo.

Articolo 21

Prelazione

1. Quando il bene risulta assegnato nonché condotto da soggetto avente regolare contratto di locazione o concessione, la circostanza deve essere indicata nel bando di gara nonché i termini stabiliti dall'ente per l'esercizio dell'eventuale prelazione .
2. Il titolare del contratto di locazione o concessione è tenuto a partecipare alla gara.
3. L'amministrazione procede all'aggiudicazione provvisoria in favore del miglior offerente e comunica l'esito provvisorio dell'asta al conduttore, nell'eventualità che non risulti aggiudicatario.
4. L'esercizio del diritto di prelazione dovrà essere effettuato entro 15 (quindici) giorni dalla suddetta comunicazione, al medesimo prezzo e alle medesime condizioni proposte dal miglior offerente.
5. Ove il conduttore non eserciti il diritto di prelazione l'aggiudicazione definitiva avrà luogo con successivo apposito provvedimento, adottato dal competente dirigente.

Articolo 22

Stipulazione del contratto

1. La vendita è perfezionata con la stipulazione del contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
2. **L'Istituto Zirafa** assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge. La vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
3. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene acquistato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nell'Avviso d'asta.
4. Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla parte acquirente, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 23

Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle procedure di alienazione, di concessione, di locazione a canone , avviate successivamente alla sua data di entrata in vigore.
 2. Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza , salvo che l'ente ravvisi la motivata opportunità di adeguare il rapporto di locazione o concessione .
-