



**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO DI
LOCALI ED IMMOBILI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE ED INDISPONIBILE
DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE CN2 ALBA- BRA**

INDICE

Premessa – Riferimenti normativi

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 d'uso degli immobili aziendali

Articolo 5 - Obblighi del concessionario/locatario/comodatario

Articolo 6 - Attività commerciali consentite al concessionario/locatario/comodatario

Articolo 7 – Responsabilità

Articolo 8 - Spese a carico del concessionario/locatario/comodatario

Articolo 9 - Consegna e restituzione dell'immobile

Articolo 10 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Articolo 11- Normativa di rinvio

Articolo 12- Entrata in vigore

PREMESSA

Riferimenti normativi

RICHIAMATO per analogia e per quanto compatibile il DECRETO del PRESIDENTE della REPUBBLICA 13 settembre 2005, n. 296 – “Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato” e la LEGGE Regione Piemonte 18 gennaio 1995 n. 8 e s.m.i. -“Finanziamento, gestione patrimoniale ed economico finanziaria delle Unità Sanitarie Locali ed Aziende ospedaliere”-

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 Locale CN2 Alba-Bra in regime di concessione, di locazione e di comodato d’uso, valorizzando in maniera proficua l’utilizzo del patrimonio immobiliare aziendale.

La gestione del patrimonio immobiliare è affidata, per competenza, alla S.C. Logistica, Patrimonio, Servizi e Acquisti – Settore Patrimonio che effettua periodicamente una ricognizione dei beni del patrimonio immobiliare al fine, se del caso, di programmarne la loro utilizzazione e alla S.C. Servizi Tecnici, per quanto di competenza in riferimento agli aspetti tecnici ed impiantistici.

Nell’attività di gestione dei beni del patrimonio immobiliare, l’ASL s’ ispira al principio della loro redditività finalizzata all’esigenza del mantenimento e della conservazione degli stessi, in ottemperanza alla normativa vigente in materia ed in conformità alla L. R. Piemonte n. 8/95 e s.m.i. ad oggetto: “Finanziamento, gestione patrimoniale ed economico finanziaria delle Unità Sanitarie Locali ed Aziende ospedaliere” – nonché, per analogia, al DECRETO del PRESIDENTE della REPUBBLICA 13 settembre 2005, n. 296 ad oggetto: “Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato”.

Articolo 2 - *Tipologia dei beni immobili*

L’ASL CN2 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 extra-ospedaliere, sedi distrettuali, presidi territoriali di assistenza, poliambulatori e 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 o per diversa destinazione d’uso determinata da autorizzazione regionale.

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, di promozione della salute pubblica ed altre attività attinenti ai fini istituzionali dell’ A.S.L. l’Azienda può disporre con specifico provvedimento l’eventuale utilizzo dell’immobile o di porzione di esso con concessione in convenzione.

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'ASL 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 regionali con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati e secondo le disposizioni di cui alla L.R. Piemonte n. 8/95 e s.m.i..

Articolo 3 - *Modalità, criteri e forme giuridiche di assegnazione dei beni*

Fermo restando che l'ASL CN2 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, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, garantendo, comunque, la redditività dei beni e l'uso degli stessi con modalità non onerose per l'ASL stessa e compatibili con le finalità istituzionali dell'Ente.

Se trattasi di beni indisponibili, la utilizzazione da parte di terzi può avvenire mediante concessione in convenzione, 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, previa pubblicazione di avviso pubblico o consultazione di mercato al fine di garantire trasparenza e pubblicità del procedimento.

La concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili è 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/locazione/comodato d'uso di beni immobili di proprietà aziendale con particolare riferimento ai beni disponibili, il canone da corrispondere all'ASL CN2 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 od eventualmente essere concessi a titolo gratuito (fermo restando il rimborso delle spese di gestione), in base a specifici accordi

contrattuali, preventivamente definiti dalle parti, sempre, avuto riferimento al valore di mercato e alla non onerosità a carico dell'ASL della concessione.

Articolo 5 - *Obblighi del concessionario/locatario/comodatario*

I contratti di concessione/locazione/comodato d'uso a terzi dei beni di proprietà aziendale, così come sopra definiti, devono indicativamente prevedere a carico del concessionario/locatario/comodatario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo e rimborso delle spese di gestione;
- b) la durata della concessione/locazione/comodato;
- 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) l'eventuale divieto di sub concessione o di sub locazione;
- h) l'eventuale onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- i) l'eventuale versamento di una cauzione a titolo di risarcimento danni.

In ogni caso le condizioni, modalità e clausole verranno definite con specificità nei contratti di concessione/locazione/comodato che verranno stipulati in accordo tra le parti, secondo la vigente normativa in materia.

Il concessionario/locatario/comodatario, 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 - *Attività commerciali consentite al concessionario/locatario/comodatario*

Il concessionario/locatario/comodatario all'interno delle strutture ospedaliere di proprietà dell'ASL potrà svolgere le attività commerciali, di seguito espressamente indicate e che, in ogni caso, non devono essere incompatibili con i fini istituzionali dell'ASL:

- .
- Giornali, riviste e libri.
- Tessere prepagate per servizi vari.
- Articoli di cancelleria e cartoleria, articoli postali (compresi materiali di consumo per computers e stampanti).
- Articoli di bigiotteria e accessori.
- Pellicole foto-cinematografiche, compact disc, musicassette e video-cassette da registrare.
- Lampadine, torce elettriche, pile, prese e spine (elettriche e telefoniche ed altri articoli affini), caricabatterie e altri cavi per strumenti elettronici, auricolari, piccoli strumenti elettronici
- Articoli per la cura e l'igiene della persona, nonché prodotti cosmetici e di profumeria.
- Articoli di pelletteria.
- Pastigliaggi vari (caramelle, confetti, cioccolatini, gomme americane e simili).
- Fazzoletti, piatti, posate, bicchieri «usa e getta» e simili.
- Detersivi, insetticidi in confezioni originali, deodoranti ed altri articoli per igiene della casa.
- Articoli sportivi.
- Articoli ricordo e articoli regalo.
- Bigiotteria, gioielleria e orologi.
- Carte geografiche e stradali, mappe e guide turistiche su qualsiasi supporto realizzate.
- Giocattoli, articoli per festività o ricorrenze a carattere civile e/o religioso, articoli per feste, giochi di società.

- Fiori e piante artificiali o freschi
- Articoli per la cura e la manutenzione delle calzature.
- Cerotti, garze, siringhe, profilattici, assorbenti igienici, pannolini per bambini, cotone idrofilo, disinfettanti (alcool denaturato, acqua ossigenata, tintura di iodio e simili), farmaci da banco.
- Articoli per il cucito, il ricamo ed i lavori a maglia
- Articoli di lingerie, pigiami, ciabatte da camera e altri assimilabili.
- Sartoria e riparazioni.
- Lavanderia.
- Parrucchiere (uomo/donna) ed estetista.
- Bar.
- Alimentari freschi e conservati.

Sono, invece da escludersi, per ragioni di opportunità altri tipi di attività quali:

- vendita di prodotti ortopedici;
- vendita di alcolici;
- vendita di armi;
- vendita di sigarette elettroniche e articoli per fumatori;
- altri tipi di attività non consoni al decoro e all'immagine dell'attività ospedaliera ed in generale non funzionali all'attività sanitaria.

Articolo 7 - Responsabilità

Il concessionario/locatario/comodatario, 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'ASL da responsabilità inerenti l'utilizzo di detti immobili.

Il concessionario/locatario/comodatario solleva inoltre l'Amministrazione dell'ASL CN2 da qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali danni subiti in ogni momento da terzi.

E' inoltre a carico del concessionario/locatario/comodatario, con esclusione di ogni responsabilità a carico dell'ASL, il risarcimento dei danni a persone o cose di terzi, inclusa la stessa Amministrazione, occorsi a causa o in relazione alla concessione/locazione/comodato.

Il concessionario/locatario/comodatario dovrà, pertanto, sottoscrivere idonee polizze assicurative al fine di garantire sia la copertura per la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) sia per la Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO), sia ogni altra idonea copertura assicurativa a tutela della conduzione dei locali in concessione, comodato d'uso o locazione.

Articolo 8 - Spese a carico del concessionario/locatario/comodatario

Sono sempre e in ogni caso a carico del concessionario/locatario/comodatario 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/locatario/comodatario di volturare le utenze a suo carico a far data dalla consegna del bene, laddove non sia possibile ed opportuno installare o volturare a proprio carico i contratti di fornitura e, conseguentemente, l'utenza rimanga intestata all'ASL CN2 la Struttura competente procederà alla ripartizione delle spese e alla richiesta al concessionario/locatario/comodatario di rimborso della spesa sostenuta.

Le spese di registrazione del contratto di concessione/locazione/comodato d'uso – se dovute - sono carico delle parti nella misura fissata dalla legge.

Articolo 9 - Consegna e restituzione dell'immobile

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

All'atto della consegna o del rilascio dell'immobile sarà effettuato un sopralluogo nello stesso da parte del concessionario/locatario/comodatario e di un incaricato della S.C. Logistica, Patrimonio, Servizi e Acquisti e/o della S.C. Servizi Tecnici. Detto sopralluogo risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio con i soggetti interessati.

Alla scadenza o in caso di restituzione anticipata, l'immobile dovrà essere riconsegnato alla ASL CN2 ALBA-BRA in buono stato di uso e manutenzione, nonché libero da persone e cose. In caso di danneggiamenti al fabbricato, l'ASL CN2 richiederà al concessionario/locatario/comodatario uscente il costo relativo ai necessari lavori di ripristino, incamerando in tutto o in parte la cauzione, nel caso sia prevista dal contratto/convenzione.

Articolo 10 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria degli immobili concessi in uso è normalmente posta a carico del concessionario/locatario/comodatario (salvo diverso accordo tra le parti) e deve essere eseguita tempestivamente. La manutenzione straordinaria, invece, è a carico dell'Amministrazione concedente (salvo diverso accordo tra le parti) .

Infatti in ragione della durata della concessione/locazione/comodato d'uso e del possibile sfruttamento economico dell'immobile, può essere posta a carico del concessionario/locatario/comodatario anche la manutenzione straordinaria.

In caso di rifiuto o ingiustificato ritardo del concessionario/locatario/comodatario nel provvedere alla prevista esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, l'ASL CN2 si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi allo stesso ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati all'ASL o ai terzi.

Sono in particolare a carico del concessionario/locatario/comodatario (salvo diverso accordo tra le parti):

- 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.

Articolo 11 - Normativa di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle disposizioni normative vigenti in materia.

Articolo 12 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore con l'adozione del provvedimento deliberativo da parte del Direttore Generale dell'ASL e verrà pubblicato sul sito web dell' ASL CN2 nella sezione "regolamenti aziendali".