

R.T.P.
EX AUSC

SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE
REGIONE SICILIANA

**AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE
AGRIGENTO**

DELIBERAZIONE N. 272 DEL 16 MAR. 2010

OGGETTO: Approvazione Regolamento per la alienazione e la concessione a terzi dei beni immobili di proprietà della ASP di Agrigento.

<p>AREA PROPONENTE</p> <p><u>Area Gestione Risorse Tecnico Patrimoniali ex ASL 1</u></p> <p>Proposta N. <u>92</u> del <u>03-03-2010</u></p> <p>IL RESPONSABILE AREA il responsabile Area Gestione Tecnica e Patrimonio (Dott. Ing. Roberto Cordaro)</p> <p>IL RESPONSABILE SERVIZIO</p> <p>IL CAPO SERVIZIO PATRIMONIO (D.ssa CINZIA SCHINELLI)</p> <p>IL RESPONSABILE PROCEDIMENTO Il Collaboratore Amministrativo (Dott.ssa CATERINA GHIATTO)</p>	<p>AREA GESTIONE RISORSE ECONOMICHE</p> <p>Autorizzazione di spesa N. _____ del _____</p> <p>Conto Economico _____</p> <p>NULLA OSTA</p> <p style="text-align: right;">Il Responsabile Area</p>
--	--

Da notificare a:

Area Gestione Affari Generali e Legali ASP

Area Gestione Risorse Tecnico-Patrimoniali ex ASL 1 (quale proponente)

Agrigento li _____

In data 16 MAR. 2010 nella sede dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Agrigento,
Contrada Consolidata - P.O. S. Giovanni di Dio di Agrigento

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Salvatore Olivieri

Nominato con Decreto del Presidente della Regione n. 325 del 31/8/2009, con l'intervento del Direttore Amministrativo, Dr. Antonino Tavormina, e del Direttore Sanitario, Dr. Geriando Sciumè

PREMESSO:

- Che l'art. 8 della L.R. n. 5 del 14/04/2009 ha sancito l'istituzione delle Aziende Sanitarie Provinciali, quali Enti giuridici pubblici del Servizio Sanitario Regionale, aventi il compito di assicurare - nell'ambito di ogni provincia - l'assistenza sanitaria attraverso le attività ospedaliere e le attività territoriali (art. 10);
- Che, in virtù del citato intervento normativo e, specificatamente, del combinato disposto di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 5/09, l'Azienda Sanitaria Provinciale di Agrigento è subentrata alle funzioni, attività e competenze della Azienda Sanitaria Locale n. 1, Azienda Ospedaliera San Giovanni di Dio di Agrigento e Azienda Ospedaliera Ospedali Civili Riuniti di Sciacca, nonché nel patrimonio già di titolarità delle soppresse Aziende;
- Che la ASP di Agrigento, con deliberazione n. 62 del 21/01/2010, ha determinato la consistenza complessiva del proprio patrimonio immobiliare, così come scaturente dalla confluenza delle citate Aziende Sanitarie ed Ospedaliere soppresse in un unico soggetto giuridico, quale adempimento imprescindibile e prodromico alla attuazione delle previsioni di cui al comma 3 del citato art. 8 L.R. 5/09, relativamente alla emissione del decreto del Presidente della Regione che individua i beni immobili da ricondurre al patrimonio della ASP;
- Che la ASP, con deliberazione n. 202 del 24/02/2010, ha altresì approvato, nel quadro della consistenza complessiva del patrimonio immobiliare di propria pertinenza, gli elenchi dei beni immobili "disponibili" (in quanto non destinati a scopo sanitario, e perciò suscettibili di valorizzazione, trasformazione e commercializzazione ai sensi dell'art. 9 L.R. 17/04) ed "indisponibili" (in quanto utilizzati per finalità istituzionali, e pertanto non suscettibili di dismissione poiché costituenti patrimonio indisponibile dell'Azienda);

CONSIDERATO che, nelle more della attuazione delle previsioni contenute nel citato art. 9 L.R. 17/04 da parte dell'Amministrazione Regionale, in materia di valorizzazione, trasformazione e commercializzazione del patrimonio immobiliare disponibile dell'Azienda, appare opportuno che l'Azienda preveda la emanazione di specifiche proprie direttive a riguardo, anche in relazione a svariate istanze pervenute da terzi, tendenti ad acquistare -ovvero ad utilizzare a vario titolo- immobili di proprietà aziendale;

VISTO il "Regolamento per la alienazione e concessione a terzi dei beni immobili di proprietà aziendale", la cui bozza è allegata al presente provvedimento, con il quale l'Azienda intende disciplinare le procedure finalizzate alla alienazione dei beni immobili disponibili appartenenti al patrimonio aziendale, nonché alla fruizione di tali beni da parte di terzi in regime di concessione, di locazione, di affitto o di comodato;

RITENUTO di dover provvedere a riguardo, approvando il Regolamento di cui è argomento, al fine di assicurare la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare aziendale;

SENTITO il parere FAVOREVOLE del Direttore Amministrativo;

SENTITO il parere FAVOREVOLE del Direttore Sanitario;

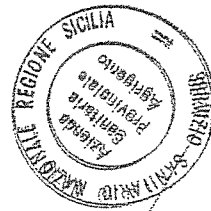
DELIBERA

Per i motivi di cui in premessa, e che qui si intendono integralmente riportati:

1. Approvare il "Regolamento per l'alienazione e la concessione a terzi dei beni immobili di proprietà aziendale", allegato al presente provvedimento, con il quale vengono emanate le norme che disciplinano l'alienazione dei beni immobili disponibili di proprietà

dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Agrigento, nonché la fruizione di detti beni da parte di terzi in regime di concessione, di locazione, di affitto, di comodato;

2. Dare atto che detto Regolamento produrrà efficacemente i suoi effetti ad avvenute notifica e registrazione del Decreto del Presidente della Regione Sicilia, in corso di emissione in favore dell'Azienda ai sensi del comma 3 art. 8 L.R. 5/'09;
3. Dichiarare che l'assunzione del presente provvedimento non produce oneri di spesa a carico dell'Azienda;
4. Notificare il presente provvedimento all'Area Gestione Risorse_Tecnico-Patrimoniali ex ASL 1, perché possa averne contezza circa l'intervenuta adozione, nonché all'Area Gestione Affari Generali e Legali ASP, per gli eventuali adempimenti di competenza, successivi all'espletamento delle procedure di alienazione e/o concessione beni immobili disciplinate dal Regolamento;
5. Trasmettere il presente provvedimento al Servizio Aziendale di Sociologia ex ASL 1, per la pubblicazione del Regolamento sul sito Internet dell'Azienda;
6. Dichiarare che l'esecuzione del presente provvedimento è posta a carico dell'Area Gestione Risorse Tecnico-Patrimoniali della ex ASL 1.



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dr. Antonino Tavormina

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Salvatore Olivieri

IL DIRETTORE SANITARIO

Dr. Gerlando Sciumè

IL RESPONSABILE UFFICIO ATTI DELIBERATIVI

Dr. Giuseppe Morreale

PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto dichiara che la presente deliberazione, copia conforme all'originale, è stata pubblicata all'Albo dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Agrigento ai sensi e per gli effetti della L.R. N. 30/93, art. 53 comma 2, a decorrere dal _____ e fino al _____ e che durante tale periodo _____ pervenute opposizioni.

Il Direttore Amministrativo

Dr. Antonino Tavormina

L'Incaricato

Notificata al Collegio Sindacale il _____ Prot. N. _____

ESECUTIVA NON SOGGETTA A CONTROLLO	ESTREMI RISCONTRO TUTORIO
<input checked="" type="checkbox"/> Delibera non soggetta al Controllo ai sensi dell'art. 16 comma 1 della L.R. n. 5 del 14/4/2009 e divenuta <p style="text-align: center;">ESECUTIVA</p> <p>Decorso il termine di giorni 10 dalla data di pubblicazione, previsto dalla L.R. n. 30/93, art. 53, comma 6</p> <hr/> <input type="checkbox"/> Delibera non soggetta al Controllo ai sensi dell'art. 16, comma 1 della L.R. n. 5 del 14/04/2009 e divenuta <p style="text-align: center;">IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA</p> <p>Ai sensi della L.R. N. 30/93 art. 53, comma 7.</p>	<p>Delibera trasmessa all'Assessorato Regionale Sanità in data _____ prot. N. _____</p> <p style="text-align: center;">SI ATTESTA</p> <p>Che l'Assessorato Regionale Sanità, esaminata la presente deliberazione,</p> <input type="checkbox"/> Ha pronunciato l'approvazione con atto N. _____ del _____ come da allegato. <input type="checkbox"/> Ha pronunciato l'annullamento con atto N. _____ del _____ come da allegato.

IL RESPONSABILE UFFICIO ATTI DELIBERATIVI

Dr. Giuseppe Morreale

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA CONCESSIONE A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' AZIENDALE.

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Articolo 1 *Ambito d'applicazione*

1. Il presente regolamento, nel rispetto della normativa vigente, disciplina le alienazioni dei beni e dei diritti reali minori appartenenti al patrimonio immobiliare aziendale, nonché la fruizione da parte di terzi di tali beni in regime di concessione, di locazione, di affitto, di comodato.
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare, nel rispetto dei criteri di trasparenza ed imparzialità, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare aziendale.
3. Le alienazioni e le concessioni a terzi degli immobili aziendali sono effettuate, fatte salve le ipotesi e secondo le modalità specificatamente individuate nel presente regolamento, mediante l'esperimento di procedure concorrenziali idonee a consentire la più ampia partecipazione dei soggetti interessati.

Articolo 2 *Tipologia dei beni immobili alienabili e concedibili a terzi*

1. Possono essere alienati, previo conseguimento delle prescritte autorizzazioni, i beni immobili non destinati ad uso sanitario, nonché quelli ritenuti non più idonei a tale uso.
2. A carico di tali immobili possono anche essere costituiti diritti reali minori, a fronte di congruo corrispettivo e con integrale pagamento delle spese connesse a tale trasferimento in capo agli acquirenti. La costituzione del diritto reale minore è disposta, su richiesta dell'interessato, al prezzo corrispondente a quello di stima. In caso di pluralità di richieste sarà preferita l'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'Azienda.
3. Gli stessi immobili di cui al comma 1 possono essere concessi a terzi nelle forme della locazione, dell'affitto e del comodato.
4. Gli immobili destinati ad uso sanitario possono, limitatamente a loro porzioni ed al fine di migliorare la fruibilità da parte degli utenti dei servizi sanitari, essere oggetto di concessione amministrativa.
5. L'alienazione dei beni e la costituzione dei diritti reali minori di cui al comma 1 sono soggette alle norme del Codice Civile.
6. La locazione, l'affitto e il comodato dei beni di cui al punto 1 che precede sono soggetti alle norme del Codice Civile, nonché, per la locazione, alle norme della L. 27/07/1978 n. 392 e della L. 09/12/1998 n. 431, per il comodato alle norme del D.P.R. 13/09/2005 n. 296 e per l'affitto agrario alle norme della L. 03/05/1982 n. 203.

Articolo 3 *Individuazione dei beni*

1. Sono alienabili o concedibili a terzi i beni immobili nella disponibilità della Azienda e di proprietà aziendale, in quanto inclusi nell'inventario patrimoniale. In casi particolari, e

solamente allo scopo precipuo di transigere liti pendenti o di prevenire liti future con terzi aventi la materiale disponibilità di taluni immobili, è possibile procedere ad alienazioni e/o concessioni anche in deroga al presente regolamento.

2. I beni da alienare o da concedere a terzi sono individuati nell'esclusivo interesse dell'Azienda, tenendo conto della maggiore o minore redditività degli stessi, della convenienza della gestione diretta, dei costi che il loro mantenimento nel patrimonio dell'Azienda comporta e degli introiti che potrebbero derivare da alienazioni e concessioni.

3. Prima di intraprendere le procedure di concessione, alienazione o costituzione di diritti reali, l'Azienda dovrà verificare l'esistenza di eventuali diritti di prelazione e conseguire tutte le necessarie autorizzazioni.

Articolo 4 *Cause di esclusione*

Non possono partecipare alle procedure di alienazione e concessione i soggetti che si trovino in situazioni di interdizione o di altro divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione, in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo (anche ove tali procedure siano ancora in corso), nonché i soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 L. 31/05/1965 n. 575.

TITOLO II **PROCEDURE DI ALIENAZIONE**

Articolo 5 *Stima dei beni*

1. Il prezzo di stima dei beni da alienare è stabilito da una perizia giurata di professionista iscritto nell'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, ovvero da una relazione redatta da responsabile di una agenzia qualificata ed esperta in stime immobiliari, avente sede nella provincia in cui sono ubicati i beni.

2. Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato ed hanno validità di dodici mesi.

3. I soggetti incaricati delle stime dei beni da alienare non possono concorrere all'acquisto dei beni per i quali hanno eseguito la stima.

4. Qualora pervengano richieste di terzi finalizzate alla costituzione di diritti reali minori su beni di proprietà aziendale, potrà essere oggetto di stima, secondo le modalità di cui ai commi precedenti, il corrispettivo per la costituzione di tali diritti.

Articolo 6 *Offerta di vendita*

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12, i beni da alienare sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione degli immobili quali titolari di concessione ovvero di contratti di locazione, affitto o comodato (in corso ovvero scaduti), purché stipulati in forma scritta dall'Azienda, ovvero dalle Aziende Ospedaliere e dall'Azienda Sanitaria Locale n. 1 che in essa sono confluite per effetto della L.R. n. 5/'09.

2. I detentori di cui al superiore comma 1 decadono dalla facoltà di acquistare l'immobile secondo le modalità di cui al presente articolo qualora, al momento della presentazione della domanda di acquisto e fino alla conclusione della procedura di vendita, non siano in regola con il pagamento dei canoni (compresi adeguamenti ISTAT, accessori ed eventuali spese) anche in relazione a periodi per i quali potrebbe essere eccepita la prescrizione.

3. L'offerta è comunicata agli interessati mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi nel domicilio indicato nel contratto, ovvero nell'immobile oggetto dello stesso.

4. L'offerta deve contenere l'indicazione del prezzo richiesto per la vendita, la specifica delle modalità di accettazione e, ove il detentore risulti moroso, la quantificazione analitica -alla data dell'offerta- delle somme richieste dall'Azienda per la regolarizzazione ai fini di cui al superiore comma 2.

5. L'alienazione è disposta a seguito della accettazione, da parte del soggetto legittimato, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da comunicarsi all'Azienda mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi presso la sede legale entro due mesi dalla ricezione dell'offerta. L'accettazione non sarà ritenuta valida, se sprovvista di dichiarazione sostitutiva concernente la insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 4 e se l'interessato, entro lo stesso termine di scadenza previsto per la comunicazione di accettazione, non provveda:

- al versamento di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta, a titolo di anticipazione sul prezzo, mediante bonifico bancario in favore dell'Azienda;
- al versamento di quanto dovuto all'Azienda per la regolarizzazione di cui al superiore comma 2 secondo l'importo comunicato dall'Azienda con la lettera di offerta, maggiorato di quanto eventualmente maturato in prosieguo.

6. E' possibile, in caso di contestazione degli importi dovuti da parte dell'interessato, effettuare il pagamento richiesto dall'Azienda con riserva di ripetizione. In ogni caso, tali contestazioni non potranno determinare ritardi o sospensioni nella procedura.

7. Qualora, per qualsiasi motivo, non si faccia luogo al perfezionamento della procedura di vendita, la somma versata a titolo di anticipazione sul prezzo verrà restituita senza aggravio di interessi per l'Azienda.

Articolo 7 *Prezzo di offerta*

I beni immobili sono offerti ai detentori al prezzo di stima determinato secondo le modalità di cui all'art. 5.

Articolo 8 *Stipula del contratto*

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati ai sensi dell'art. 6, il contratto è stipulato entro tre mesi dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo e delle somme eventualmente dovute per la regolarizzazione di cui all'art. 6 comma 2.

2. Canone locativo o corrispettivo per il godimento dell'immobile oggetto della procedura di alienazione sono dovuti fino alla stipula del contratto di vendita e saranno corrisposti in unica locazione al momento della stipula dell'atto.

3. Le spese connesse alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento (compravendita, tecniche ove presenti, notarili, di registrazione, trascrizione, voltura catastale e quant'altro) sono a carico degli acquirenti.

Articolo 9

Dilazioni di pagamento e compensazioni

1. Nei casi in cui il prezzo di vendita sia superiore ad Euro 150.000,00 l'Azienda, valutate le condizioni economiche e patrimoniali dell'interessato, nonché la sua affidabilità nei pagamenti, sulla scorta della puntualità riscontrabile nel pregresso pagamento dei canoni, può accordare dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto.
2. La dilazione può essere accordata per una durata non superiore a cinque anni e per una quota non superiore alla metà del prezzo di vendita.
3. Per il periodo di dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello legale.
4. A garanzia delle somme dovute, l'acquirente è tenuto a prestare fideiussione bancaria di prima richiesta per l'importo del debito dilazionato e per un periodo pari a quello della dilazione. La fideiussione bancaria dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà essere operativa entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Azienda.
5. Qualora l'acquirente vanti nei confronti dell'Azienda crediti certi, liquidi ed esigibili, nei limiti di cui ai commi 1 e 2, potrà farsi luogo a compensazione.

Articolo 10

Offerta al pubblico

1. I beni immobili nella libera disponibilità dell'Azienda e quelli che siano rimasti invenduti dopo l'esperimento della offerta di vendita di cui all'art. 6 sono alienati, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12, con offerta al pubblico.
2. L'avviso deve contenere la descrizione del bene, la sua destinazione, l'indicazione se libero ovvero occupato (e in tal caso la data di scadenza dell'eventuale contratto in corso), il prezzo di stima, data ed ora per le eventuali ispezioni ai sensi del seguente comma 4, le modalità e il termine per la presentazione delle offerte, la data, il luogo e l'ora in cui la Commissione all'uopo nominata provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
3. L'avviso è reso noto, a termine delle prescrizioni di cui al R.D. 827/24, mediante le seguenti modalità:
 - affissione all'Albo Pretorio dell'Azienda, nonché agli Albi Pretori dei comuni di interesse;
 - inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana e su un quotidiano a diffusione regionale;
 - pubblicazione sul sito Internet dell'Azienda.

Ove possibile, sul sito dovranno essere visibili fotografie dell'immobile accompagnate da una relazione illustrativa.

4. Per immobili il cui prezzo di stima superi Euro 200.000,00 potranno essere fissati dall'Azienda uno o più accessi nell'immobile, aperti al pubblico, per consentire agli interessati la diretta constatazione delle condizioni dell'immobile.

5. Le offerte devono pervenire in busta chiusa alla sede legale dell'Azienda entro il termine indicato nell'avviso. Esse devono contenere le generalità dell'interessato, l'indicazione del domicilio, ove diverso dalla residenza, presso il quale devono essere inviate le comunicazioni relative al procedimento, la dichiarazione sostitutiva concernente la insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 4, l'indicazione del prezzo offerto e la dichiarazione che esso è ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche dell'immobile, ben conosciute dall'offerente, nonché la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nell'avviso.
6. L'apertura delle buste è aperta al pubblico e viene effettuata, alla data e nel luogo stabiliti nell'avviso, da una Commissione all'uopo nominata.

Articolo 11

Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

1. Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima.
2. L'alienazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà formulato la miglior offerta.
3. In caso di offerte uguali il Presidente della Commissione chiederà agli offerenti che hanno presentato offerte di pari importo, ove presenti alla seduta, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui nessuno tra i soggetti che hanno presentato offerte uguali sia presente, ovvero nel caso in cui nessuno voglia migliorare l'offerta, ovvero ancora nel caso in cui le offerte migliorative risultino nuovamente uguali, si procederà ad estrazione a sorte.
4. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.
5. Entro quindici giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario in favore dell'Azienda una somma pari al 20% del prezzo di vendita, a titolo di anticipazione sullo stesso. Il contratto sarà stipulato entro quarantacinque giorni dal versamento dell'anticipazione.
6. Qualora la stipula non abbia luogo per fatto e colpa dell'aggiudicatario, la somma di cui al superiore comma 5 sarà incamerata dall'Azienda.
7. Le spese connesse alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto al comma 3 del superiore articolo 8.

Articolo 12

Alienazione a trattativa privata diretta

1. L'Azienda può vendere a trattativa privata diretta al prezzo di stima gli immobili il cui valore di stima non superi Euro 30.000,00.
2. Analogamente, l'Azienda può avvalersi della procedura di cui al comma 1 nelle seguenti evenienze:
 - nei casi in cui non si faccia luogo alla procedura di offerta di vendita di cui al precedente art. 6, ovvero qualora tale procedura abbia dato esito negativo;
 - a seguito di esperimento negativo della procedura di offerta al pubblico di cui all'art. 10 (nel qual caso con riduzione del prezzo dell'immobile invenduto non superiore al 10% del valore di stima);
 - in caso di permuta.

3. In tali casi la scelta del contraente è effettuata previo avviso pubblicato sul sito Internet dell'Azienda, su base fiduciaria, tenendo conto delle domande pervenute, della affidabilità degli interessati e dell'offerta più vantaggiosa per l'Azienda.

TITOLO III PROCEDURE DI CONCESSIONE A TERZI

Articolo 13

Forme giuridiche di concessione di porzioni di beni destinati ad uso sanitario

1. La concessione in uso a terzi di porzioni di beni immobili destinati ad uso sanitario è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, previa offerta al pubblico.
2. L'affidamento a trattativa privata diretta è ammesso nei seguenti casi:
 - qualora, a seguito di offerta al pubblico, non vi siano state offerte appropriate;
 - su specifica richiesta, per la concessione di spazi contigui ad altri precedentemente concessi, divenuti necessari per l'espletamento dell'attività svolta nell'immobile in concessione, fino al limite del 50% della superficie originariamente affidata;
 - per il rinnovo di concessioni in corso, ovvero scadute da meno di sei mesi, qualora non vi sia contenzioso pendente.

Articolo 14

Forme giuridiche di concessione dei beni non utilizzati per scopi sanitari

1. La concessione a terzi di beni immobili non utilizzati per scopi sanitari è effettuata, di norma, a titolo oneroso, nelle forme e con i contenuti negoziali previsti dalla L. 392/78, dalla L. 431/98, dalla L. 203/82, dal D.P.R. 296/05 e dal Titolo III del Libro IV del Codice Civile, e precisamente con contratti di locazione, contratti di affitto, contratti di comodato.
2. La concessione di detti beni si attua mediante offerta al pubblico.
3. L'affidamento a trattativa privata diretta è ammesso nei seguenti casi:
 - qualora, a seguito di offerta al pubblico, non vi siano state offerte appropriate;
 - per la rinnovazione di contratti in corso o scaduti da meno di sei mesi;
 - per immobili per i quali siano prevedibili interventi di manutenzione il cui costo ecceda dodici mensilità del canone determinato ai sensi del seguente art. 15, purchè l'interessato sia disponibile ad anticiparli, computandoli sui canoni maturandi;
 - per immobili il cui valore locativo annuale non superi Euro 5.000,00.
4. Nelle predette ipotesi, la scelta del contraente è effettuata, previo avviso pubblicato sul sito Internet dell'Azienda, su base fiduciaria, tenendo conto delle domande pervenute, della affidabilità degli interessati e dell'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'Azienda.

Articolo 15

Misura dei canoni

1. L'ammontare del canone è stabilito, di norma, da una perizia giurata di professionista iscritto nell'albo dei consulenti tecnici, verosimilmente presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, ovvero da una relazione redatta dal responsabile di una

agenzia qualificata ed esperta in stime immobiliari, avente sede nella provincia in cui sono ubicati i beni.

2. Le valutazioni di stima devono essere fatte tenendo conto dei prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili con analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso, ed hanno validità di dodici mesi.

3. Ai soggetti incaricati delle stime non possono essere concessi i beni per i quali hanno eseguito la stima.

Articolo 16 *Procedure di affidamento*

1. I beni da concedere sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione degli immobili quali titolari di concessione ovvero di contratti di locazione, affitto o comodato, in corso ovvero scaduti da meno di sei mesi, purchè stipulati in forma scritta dall'Azienda, ovvero dalle Aziende Ospedaliere e dall'Azienda Sanitaria Locale n. 1 che in essa sono confluite per effetto della L.R. n. 5/'09.

2. Ai soggetti di cui al superiore comma 1 non può essere concesso l'immobile qualora non siano in regola con il pagamento dei canoni (compresi adeguamenti ISTAT, accessori ed eventuali spese) anche in relazione a periodi per i quali potrebbe essere eccepita la prescrizione.

3. L'offerta è comunicata agli interessati mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi nel domicilio indicato nel contratto, ovvero nell'immobile oggetto dello stesso.

4. L'offerta deve contenere l'indicazione del canone e della durata della concessione ovvero del contratto, la specifica delle modalità di accettazione e, ove il soggetto risulti moroso, la quantificazione analitica -alla data dell'offerta- delle somme richieste dall'Azienda per la regolarizzazione ai fini di cui al superiore comma 2.

5. L'accettazione, da parte del soggetto legittimato, dell'offerta di cui ai commi precedenti, deve essere comunicata all'Azienda mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi presso la sede legale entro venti giorni dalla ricezione dell'offerta.

6. L'accettazione non sarà ritenuta valida, se sprovvista di dichiarazione sostitutiva concernente la insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 4 e se l'interessato, entro lo stesso termine di scadenza previsto per la comunicazione di accettazione, non provveda:

- al versamento di una somma pari a due mensilità del canone, a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario in favore dell'Azienda;
- al versamento di quanto dovuto all'Azienda per la regolarizzazione di cui al superiore comma 2 secondo l'importo comunicato dall'Azienda con la lettera di offerta, maggiorato di quanto eventualmente maturato in prosieguo.

7. E' possibile, in caso di contestazione degli importi dovuti da parte dell'interessato, effettuare il pagamento richiesto dall'Azienda con riserva di ripetizione. In ogni caso, tali contestazioni non potranno determinare ritardi o sospensioni nella procedura.

8. Qualora, per qualsiasi motivo, non si faccia luogo al perfezionamento della procedura, la somma versata a titolo di cauzione verrà restituita senza aggravio di interessi per l'Azienda.

Articolo 17

Stipula del contratto

1. Nel caso di positivo esperimento della procedura di cui all'art. 16, l'atto di concessione ovvero il contratto intervengono entro trenta giorni dal versamento della cauzione e delle somme eventualmente dovute per la regolarizzazione di cui all'art. 16 comma 2. Fino a tale data è dovuto il canone o corrispettivo per il godimento dell'immobile nella misura corrispondente a quella precedentemente stabilita.
2. Tutte le spese connesse alla stipula del contratto sono a carico dei terzi contraenti, fatta eccezione per la registrazione, il cui costo verrà rimborsato dall'Azienda nella misura del 50% limitatamente ai casi di cui all'art. 57 D.P.R. 131/86.

Articolo 18

Atto di concessione e contratto di locazione

1. L'atto di concessione contiene in particolare:
 - la specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e relative planimetrie, ove necessari;
 - particolareggiata indicazione delle eventuali opere e lavorazioni da eseguire, nonché dei tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario, allo stesso spetta ogni spesa connessa;
 - gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
 - il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
 - la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza, decorso il quale il rapporto si intende cessato senza necessità di disdetta;
 - l'obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese per le utenze necessarie per la gestione del servizio o dei locali, nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi, con esclusione -da parte del concessionario e della compagnia di assicurazione- di ogni azione di rivalsa diretta o indiretta comunque intentabile nei confronti dell'Azienda;
 - l'obbligo del concessionario di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi per la porzione in uso;
 - la facoltà dell'Azienda di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene;
 - l'impegno del concessionario di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;
 - il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva dell'Azienda e senza munirsi delle necessarie autorizzazioni;
 - l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità previste nell'atto di concessione;
 - l'esclusione della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra o analoga attività, anche in caso di cessione di azienda, nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o *mortis causa*, pena la risoluzione, *ipso iure*, della concessione. E' fatta salva la facoltà

dell'Azienda di consentire il subentro qualora ciò non risulti di pregiudizio per la stessa;

- certificati, permessi, nulla osta, ed ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali, posto a carico del concessionario;
- la previsione che eventuali migliorie o addizioni, comunque eseguite, alla scadenza della concessione siano acquisite, gratuitamente e di diritto, all'Azienda.

2. Il contratto di locazione deve prevedere, oltre alle clausole sopra specificate per l'atto di concessione, ove compatibili, la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 C.C. con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione *ipso iure* del contratto.

Articolo 19

Decadenza, risoluzione e recesso

1. Comportano la decadenza dalla concessione:

- il mancato pagamento di una semestralità, ovvero di una annualità (in relazione alla tipologia del rapporto negoziale) del canone o degli oneri a proprio carico, qualora siano inutilmente decorsi trenta giorni dal termine di scadenza del corrispettivo dovuto;
- la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene.

2. Il responsabile del procedimento, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al concessionario con raccomandata A/R assegnando un termine di trenta giorni per rimuovere la causa attraverso la regolarizzazione della propria posizione debitoria.

3. Decorso infruttuosamente il termine predetto, senza che siano stati forniti validi e concreti elementi atti alla rimozione della causa, ovvero giustificazioni ritenute al riguardo idonee, può essere disposta la decadenza della concessione, fatto salvo per l'Azienda il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

4. 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.

Articolo 20

Durata della concessione

La concessione dei beni immobili di cui all'art. 13 ha durata, di norma, di sei anni. Potrà essere stabilito un termine superiore, non eccedente gli anni dodici, quando il concessionario si obblighi ad eseguire ingenti opere di ripristino, valorizzazione o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione medesima.

Articolo 21

Durata della locazione e dell'affitto

1. La locazione dei beni immobili ad uso abitativo di cui all'art. 14 ha durata non superiore a quattro anni, prorogabile di ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98.

2. E' fatta salva la facoltà dell'Azienda di proporre una durata inferiore, secondo le modalità previste dall'art. 5 e dal comma 3 dell'art. 2 L. citata.

3. La locazione di immobili destinati ad uso non abitativo di cui all'art. 14 ha durata, di norma, non inferiore a sei anni ai sensi dell'art. 27 L. 392/78.
4. L'affitto agrario ha durata, di norma, non inferiore a quindici anni ai sensi dell'art. 1 comma 2 L. 203/82. E' fatta salva la facoltà dell'Azienda di addivenire ad un rapporto negoziale di durata inferiore, in relazione a particolari situazioni ed a seguito di specifiche pattuizioni concordate tra le parti: in detta evenienza, alla stipula del contratto intervengono le associazioni sindacali di entrambe le categorie.
5. I contratti di locazione ed affitto non sono prorogabili tacitamente.

Articolo 22 *Offerta al pubblico*

1. Fatte salve le ipotesi di affidamento a trattativa privata diretta, i beni immobili nella libera disponibilità dell'Azienda e quelli che siano rimasti inoptati dopo l'esperimento della offerta di cui all'art. 16 sono proposti in concessione, locazione o affitto con offerta al pubblico.
 2. L'avviso deve contenere la descrizione del bene, la sua destinazione, il canone di concessione, locazione o affitto, la durata contrattuale, data ed ora per le eventuali ispezioni ai sensi del seguente comma 4, le modalità e il termine per la presentazione delle offerte, la data, il luogo e l'ora in cui la Commissione all'uopo nominata provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
 3. L'avviso è reso noto mediante le seguenti modalità:
 - affissione all'Albo Pretorio dell'Azienda, nonché agli Albi Pretori dei comuni di interesse;
 - inserzione per estratto su un quotidiano regionale e/o nazionale;
 - pubblicazione sul sito Internet dell'Azienda.
- Ove possibile, sul sito dovranno essere visibili fotografie dell'immobile accompagnate da una relazione illustrativa.
4. Per immobili il cui valore locativo annuale superi Euro 24.000,00 potranno essere fissati dall'Azienda uno o più accessi nell'immobile, aperti al pubblico, per consentire agli interessati la diretta constatazione delle condizioni dell'immobile.
 5. Le offerte devono pervenire in busta chiusa alla sede legale dell'Azienda entro il termine indicato nell'avviso. Esse devono contenere le generalità dell'interessato, l'indicazione del domicilio, ove diverso dalla residenza, presso il quale devono essere inviate le comunicazioni relative al procedimento, la dichiarazione sostitutiva concernente la insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 4, l'indicazione del corrispettivo offerto e la dichiarazione che esso è ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche dell'immobile, ben conosciute dall'offerente, nonché la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nell'avviso.
 6. L'apertura delle buste è aperta al pubblico e viene effettuata, alla data e nel luogo stabiliti nell'avviso, da una Commissione all'uopo nominata.

Articolo 23 *Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione*

1. Non sono ammesse offerte inferiori al canone determinato secondo le modalità di cui all'art. 15.

2. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il canone più elevato.
3. In caso di offerte uguali il Presidente della Commissione chiederà agli offerenti che hanno presentato offerte di pari importo, ove presenti alla seduta, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui nessuno tra i soggetti che hanno presentato offerte uguali sia presente, ovvero nel caso in cui nessuno voglia migliorare l'offerta, ovvero ancora nel caso in cui le offerte migliorative risultino nuovamente uguali, si procederà ad estrazione a sorte.
4. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.
5. Entro quindici giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario in favore dell'Azienda una somma pari ad una mensilità del canone. Il contratto sarà stipulato entro quarantacinque giorni dal versamento dell'anticipazione.
6. Qualora la stipula non abbia luogo per fatto e colpa dell'aggiudicatario, la somma di cui al superiore comma 5 sarà incamerata dall'Azienda.
7. Tutte le spese connesse alla stipula del contratto sono a carico dell'aggiudicatario della procedura, fatta eccezione per la registrazione, il cui costo verrà rimborsato dall'Azienda nella misura del 50% limitatamente ai casi di cui all'art. 57 D.P.R. 131/86.
8. Gli immobili rimasti inoptati a seguito dell'esperimento delle procedure di cui agli artt. 16 e 22 possono essere nuovamente proposti in concessione, locazione o affitto a trattativa privata diretta, con riduzione del canone non superiore al 10% del valore di stima.

Articolo 24 *Comodato d'uso*

1. L'Azienda può concedere immobili il cui valore locativo annuale non superi Euro 10.000,00 in comodato d'uso, a titolo gratuito ovvero oneroso, con canone fissato in deroga ai criteri di cui all'art. 15, a soggetti che perseguano finalità di interesse pubblico, connesse alla effettiva rilevanza degli scopi sociali e/o assistenziali perseguiti, in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività.
2. La concessione in comodato d'uso ha durata, di norma, non inferiore a sei anni e non superiore a diciannove, secondo le previsioni di cui al comma 3 art. 4 D.P.R. 296/'05.
3. I soggetti comodatari assumono l'obbligo di destinare l'immobile esclusivamente alle finalità per le quali ne è stata richiesta la fruizione e di provvedere alla cura, alla custodia ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile stesso, nonché a tutti gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile, per tutta la durata della concessione.

Articolo 25 *Entrata in vigore*

1. Il presente regolamento, oggetto di formale approvazione con apposita deliberazione aziendale, produrrà efficacemente i suoi effetti ad avvenute notifica e registrazione del Decreto del Presidente della Regione Sicilia, in corso di emissione in favore dell'Azienda ai sensi del comma 3, art. 8, L.R. 5/'09. Lo stesso regolamento dovrà essere permanentemente inserito nel sito Internet dell'Azienda.
2. Il presente regolamento si applica a tutte le alienazioni e concessioni stipulate dopo la sua entrata in vigore.