



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
“LETIZIA VERALLI, GIULIO ED ANGELO CORTESI”
VIA TIBERINA, 11 – 06059 TODI (PG)

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, L'UTILIZZO, LA VALORIZZAZIONE,
L'ACQUISTO E L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

(approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 55 del 25/09/2026)

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 1 – OGGETTO, FINALITÀ E FONTI

1. Il presente regolamento è adottato ai sensi della Legge regionale Umbria 28 novembre 2014, n. 25 e, in particolare, nell'esercizio dell'autonomia statutaria, gestionale, patrimoniale, contabile e finanziaria riconosciuta alle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona, nel rispetto dei principi di buon andamento, imparzialità, economicità, efficacia, trasparenza e tutela del patrimonio.
2. Il regolamento disciplina le modalità di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile dell'A.P.S.P. e, in particolare:
 - a) alienazione di immobili e diritti reali immobiliari;
 - b) locazione e affitto;
 - c) acquisto e permuta;
 - d) comodato e convenzioni;
 - e) costituzione, modifica ed estinzione di servitù, diritti di superficie e altri diritti reali di godimento;
 - f) concessioni temporanee e altre forme di utilizzazione del patrimonio.
3. Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni statali e regionali vigenti, il Codice civile e, ove compatibili con la natura dell'A.P.S.P. e con la specifica operazione patrimoniale, i principi desumibili dalla disciplina della contabilità pubblica e della gestione dei beni pubblici.
4. Le procedure disciplinate dal presente regolamento sono improntate alla migliore valorizzazione del patrimonio, alla convenienza economica, alla tutela dell'interesse dell'Azienda, alla trasparenza, alla pubblicità, alla parità di trattamento e alla proporzionalità.
5. Il presente regolamento disciplina altresì, nei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 23, le acquisizioni a titolo gratuito di beni mobili, somme di denaro, titoli, valori e altri beni e diritti destinati alle finalità istituzionali dell'A.P.S.P.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI BENI

1. Il presente regolamento si applica, salvo quanto diversamente previsto dalla legge, ai beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'A.P.S.P. e ai diritti reali sugli stessi, nonché, limitatamente alle fattispecie espressamente previste, alle ulteriori categorie di beni e diritti disciplinate dal presente regolamento.
2. Prima dell'avvio di ogni operazione il Servizio Patrimonio verifica la classificazione del bene, l'eventuale sussistenza di vincoli di indisponibilità, destinazione, provenienza, interesse culturale o altri limiti alla circolazione o all'utilizzazione.

3. Gli atti aventi ad oggetto beni soggetti a vincoli sono adottati previa acquisizione delle autorizzazioni, dei nulla osta e degli altri atti di assenso eventualmente prescritti dalla normativa vigente.

Art. 3 – REGOLARITÀ DEI RAPPORTI ECONOMICI CON L'A.P.S.P. E PENDENZE CONTENZIOSE

1. Costituisce requisito per la partecipazione alle procedure disciplinate dal presente regolamento e, comunque, per l'acquisto, l'affidamento, la locazione, l'affitto, il comodato, la concessione o la costituzione di diritti reali o personali di godimento su beni dell'A.P.S.P., la regolarità del soggetto interessato nei rapporti economici eventualmente intrattenuti con l'Azienda.

2. Non possono partecipare alle procedure né risultare aggiudicatari, affidatari o beneficiari i soggetti che, alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta o della domanda, risultino debitori nei confronti dell'A.P.S.P. per somme certe, liquide ed esigibili derivanti da canoni, corrispettivi, rimborsi di spese, indennità o altre obbligazioni conseguenti a precedenti o attuali rapporti contrattuali o patrimoniali con l'Azienda.

3. La condizione di cui al comma 2 costituisce causa di esclusione dalla procedura ed è verificata dall'A.P.S.P. sulla base delle risultanze dei propri uffici. Il soggetto partecipante è tenuto a dichiarare, secondo le modalità stabilite nell'avviso o nella procedura, la propria posizione nei confronti dell'Azienda.

4. Non costituiscono causa di esclusione:

a) le somme oggetto di contestazione formalmente proposta prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta o della domanda, purché la contestazione non sia manifestamente infondata;

b) le somme oggetto di contenzioso giurisdizionale o stragiudiziale già instaurato alla medesima data, purché il relativo oggetto sia determinato e il ricorso o l'azione non risultino manifestamente pretestuosi;

c) le somme oggetto di un piano di rateizzazione o di rientro formalmente approvato dall'A.P.S.P., purché il soggetto risulti in regola con i pagamenti previsti dal piano alla data della verifica.

5. La mera esistenza di una controversia con l'A.P.S.P. non comporta, di per sé sola, l'esclusione dalla procedura, salvo che dalla stessa derivi una posizione debitoria certa, liquida ed esigibile non rientrante nelle ipotesi di cui al comma 4.

6. Resta ferma la facoltà dell'A.P.S.P. di valutare, nei singoli casi, se la pendenza del contenzioso incida sull'affidabilità del rapporto o sull'interesse dell'Azienda, esclusivamente nei casi e nei limiti espressamente previsti dall'avviso, dal presente regolamento o dalla normativa applicabile.

7. Il requisito di regolarità deve permanere sino alla stipula del contratto o alla formalizzazione dell'atto. Qualora, successivamente all'aggiudicazione o all'individuazione del contraente e prima della stipula, venga accertata una situazione di irregolarità rilevante ai sensi del presente articolo, l'A.P.S.P. non procede alla stipula fino alla regolarizzazione e, decorso inutilmente il termine eventualmente assegnato, adotta i conseguenti provvedimenti.

8. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle procedure di rinnovo, proroga, ampliamento o modificazione di rapporti patrimoniali già in essere con l'A.P.S.P.

TITOLO I ALIENAZIONI

ART. 4 – SPESE DI ISTRUTTORIA, SEGRETERIA E ALTRI ONERI

1. Nei procedimenti disciplinati dal presente regolamento attivati su istanza o nell'interesse prevalente di soggetti terzi, l'A.P.S.P. pone a carico del richiedente, beneficiario o aggiudicatario un rimborso per le attività tecniche, estimative, amministrative e di segreteria svolte dai propri uffici, nonché per le ulteriori spese direttamente sostenute dall'Azienda in relazione alla specifica pratica.

2. Il rimborso può essere previsto, in particolare, per le procedure relative a locazioni e affitti, rinnovi o modificazioni di rapporti esistenti, concessioni, costituzione o modificazione di servitù e altri diritti reali o personali di godimento, diritti di superficie, comodati, permuta e autorizzazioni a opere, migliorie o trasformazioni richieste dal contraente.
3. Sono altresì poste a carico del richiedente, beneficiario o aggiudicatario, ove riferibili all'operazione e salvo diversa disposizione inderogabile di legge, le spese per perizie e valutazioni, frazionamenti, rilievi, aggiornamenti catastali, visure, certificazioni, pubblicità, registrazione, trascrizione, voltura, stipulazione notarile, imposte, tasse, bolli, diritti e ogni altro onere direttamente conseguente alla costituzione, modificazione o formalizzazione del rapporto patrimoniale.
4. Gli importi dei rimborsi forfettari per le attività svolte direttamente dagli uffici dell'A.P.S.P. sono determinati e periodicamente aggiornati dal Consiglio di Amministrazione. L'importo applicabile e le relative modalità di pagamento sono indicati, secondo i casi, nell'avviso, nel provvedimento, nella comunicazione relativa all'istruttoria o nel contratto.
5. Il Consiglio di Amministrazione può disporre, con provvedimento motivato, l'esenzione totale o parziale dal rimborso quando il procedimento sia promosso da un'Ammministrazione pubblica o da un soggetto senza scopo di lucro e risulti direttamente funzionale al perseguimento di finalità istituzionali dell'A.P.S.P. o di un documentato interesse pubblico.
6. Restano ferme le specifiche disposizioni del presente regolamento che prevedono determinati importi o particolari modalità di rimborso.

ART. 5 – BENI ALIENABILI E PROGRAMMAZIONE

1. Possono essere alienati i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile e i diritti reali immobiliari sugli stessi, inclusi, a titolo esemplificativo, superficie, usufrutto ed enfiteusi, quando l'alienazione risulti coerente con l'interesse patrimoniale e istituzionale dell'Azienda.
2. Il programma delle alienazioni è, di norma, coordinato con gli strumenti di programmazione economico-finanziaria dell'A.P.S.P. e può essere allegato al bilancio economico annuale di previsione o ad altro documento di programmazione patrimoniale.
3. È consentita l'alienazione di beni non inseriti nel programma quando l'interesse alla dismissione sopraggiunga nel corso dell'esercizio, previa apposita deliberazione motivata del Consiglio di Amministrazione.
4. È vietato il frazionamento artificioso di beni o di operazioni unitariamente considerabili finalizzato all'applicazione di procedure semplificate.

ART. 6 – BENI DI INTERESSE CULTURALE E BENI VINCOLATI

1. Per gli immobili che presentino interesse storico, artistico, archeologico o comunque possano essere assoggettati alla disciplina del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'alienazione e la costituzione di diritti reali sono subordinate alla preventiva verifica dell'interesse culturale, ove dovuta, e all'acquisizione delle autorizzazioni previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio.
2. L'eventuale permanenza del vincolo non impedisce l'alienazione quando questa sia consentita dalla legge e debitamente autorizzata; restano ferme le prescrizioni, condizioni e destinazioni eventualmente imposte dall'autorità competente.
3. Restano altresì ferme le ulteriori autorizzazioni o limitazioni derivanti dalla normativa regionale, dallo statuto, dalle tavole di fondazione, dalla provenienza del bene o da altri vincoli di destinazione.

ART. 7 – DETERMINAZIONE DEL VALORE E AUTORIZZAZIONE

1. Il valore da porre a base della procedura è determinato mediante perizia estimativa redatta dal Servizio Patrimonio, ove dotato delle necessarie competenze tecniche, ovvero da professionista qualificato incaricato dall'A.P.S.P.
2. La stima tiene conto, secondo la natura del bene, di ubicazione, consistenza, stato manutentivo, destinazione urbanistica, vincoli, redditività, appetibilità commerciale, valori di mercato e di ogni altro elemento rilevante.
3. La perizia deve essere aggiornata quando, per il tempo trascorso o per mutamenti delle condizioni del bene o del mercato, il valore non possa più ritenersi attendibile.

4. Il Consiglio di Amministrazione autorizza l'alienazione con deliberazione motivata, individuando il bene o il diritto da alienare, le ragioni dell'operazione, il valore risultante dalla stima e gli indirizzi essenziali della procedura.
5. La procedura può essere indetta soltanto dopo l'acquisizione delle autorizzazioni, dei nulla osta e degli altri atti di assenso eventualmente prescritti dalla normativa vigente.
6. Il Responsabile del Servizio Patrimonio, sulla base della deliberazione del Consiglio di Amministrazione, adotta la determinazione di indizione, approva l'avviso e la relativa documentazione, individua i lotti e dispone le forme di pubblicità.
7. Le imposte e le spese tecniche, catastali, notarili, fiscali e di pubblicità possono essere poste a carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo, secondo quanto stabilito nell'avviso e nel contratto.

ART. 8 – ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica costituisce la procedura ordinaria per l'alienazione di beni o diritti aventi valore di stima superiore a euro 20.000,00.
2. Alla procedura è assicurata adeguata pubblicità, proporzionata al valore del bene o del diritto posto a base d'asta e alla potenziale platea degli interessati. In particolare:
 - a) per importi inferiori ad euro 103.291,38, l'avviso è pubblicato per un periodo non inferiore a 16 giorni sul sito istituzionale dell'A.P.S.P., all'Albo Pretorio on line del Comune di Todi e all'Albo Pretorio on line del Comune nel cui territorio è ubicato il bene;
 - b) per importi pari o superiori ad euro 103.291,38, alle forme di pubblicità di cui alla lettera a) si aggiunge la pubblicazione di un estratto dell'avviso, per un periodo non inferiore a 16 giorni, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria.
3. In relazione alla natura, al valore, all'ubicazione e alla particolare rilevanza economica del bene o del diritto, il Responsabile del Servizio Patrimonio può disporre ulteriori forme di pubblicità, quali pubblicazioni su quotidiani, portali immobiliari o piattaforme specializzate, dandone motivazione nella determinazione di indizione.
4. I termini e le forme di pubblicità sono stabiliti in coerenza con i principi desumibili dagli artt. 64 e 66 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, ferme restando eventuali diverse disposizioni imperative vigenti al momento dell'indizione.
5. Di norma l'aggiudicazione avviene mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, secondo il metodo indicato nell'avviso. L'avviso può stabilire un rialzo minimo.
6. Il termine per la presentazione delle offerte non è, di norma, inferiore a 16 giorni. Nei casi consentiti dalla normativa vigente può essere motivatamente ridotto quando ricorrano particolari ragioni di urgenza o convenienza, salvaguardando comunque un'adeguata pubblicità.
7. Per partecipare è richiesta una cauzione provvisoria, ordinariamente pari al 10 per cento del prezzo base, nonché la dichiarazione circa l'assenza di cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, di ulteriori cause ostative previste dalla normativa vigente e il possesso del requisito di regolarità di cui all'art. 3.
8. L'aggiudicazione avviene a favore della migliore offerta valida. In caso di parità si procede a migliororia tra gli offerenti ex aequo entro il termine stabilito dall'A.P.S.P. e, in caso di ulteriore parità o mancata migliororia, a sorteggio in seduta pubblica.
9. L'esperimento è presieduto dal Direttore Generale o, se non nominato, dal Segretario dell'Azienda o da suo delegato, con l'assistenza di almeno un dipendente con funzioni verbalizzanti. Delle operazioni è redatto verbale e il Responsabile del Servizio Patrimonio adotta i conseguenti provvedimenti.
10. L'esito della procedura è pubblicato sul sito istituzionale dell'A.P.S.P. e secondo le ulteriori forme previste dall'avviso.
11. Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto, l'A.P.S.P. può procedere a un secondo esperimento, prevedendo la facoltà di presentare offerte anche in riduzione rispetto al prezzo posto a base del primo esperimento, entro il limite massimo del 20 per cento. L'eventuale ammissione di offerte in riduzione è disposta con provvedimento motivato, previa verifica della permanenza della

congruità economica del prezzo minimo conseguentemente ottenibile, tenuto conto della perizia estimativa, dell'esito del precedente esperimento e delle condizioni di mercato.

12. Qualora anche il secondo esperimento vada deserto, l'eventuale successiva alienazione è preceduta da una nuova perizia estimativa o dall'aggiornamento della precedente, finalizzata a verificare l'attuale valore di mercato del bene. Sulla base della nuova valutazione il Consiglio di Amministrazione assume le conseguenti determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura.

13. Il prezzo di aggiudicazione, dedotta l'eventuale somma già versata a titolo di cauzione e imputata in conto prezzo, deve essere integralmente corrisposto entro la data di stipula dell'atto di compravendita, mediante bonifico bancario, assegno circolare non trasferibile o altro strumento di pagamento tracciabile ammesso dalla normativa vigente e accettato dall'A.P.S.P. Le spese notarili, fiscali, catastali e le altre spese direttamente connesse al trasferimento sono poste a carico dell'acquirente, salvo quelle che per disposizione inderogabile di legge gravino sull'alienante.

14. La cauzione provvisoria prestata dall'aggiudicatario resta vincolata fino alla stipula dell'atto di compravendita e, in caso di regolare stipula, è imputata in conto prezzo. Qualora l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non adempia agli obblighi conseguenti all'aggiudicazione o non provveda alla stipula nel termine stabilito dall'A.P.S.P., l'aggiudicazione è dichiarata decaduta e la cauzione è incamerata dall'Azienda, fatto salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno. Le cauzioni dei concorrenti non aggiudicatari sono svincolate e restituite secondo le modalità e nei termini indicati nell'avviso.

15. In presenza di specifiche e documentate condizioni connesse alla natura, alla destinazione, alle caratteristiche o al particolare interesse del bene, ovvero qualora l'operazione presenti rilevanti profili di carattere sociale, economico, ambientale, storico-culturale o di valorizzazione territoriale coerenti con le finalità istituzionali dell'A.P.S.P., il Consiglio di Amministrazione può disporre, con adeguata e puntuale motivazione, che la procedura tenga conto, oltre che dell'offerta economica, di ulteriori elementi di valutazione. Tali elementi devono essere oggettivi, pertinenti, preventivamente individuati e ponderati nel bando, verificabili e non discriminatori. Il bando determina il peso attribuito all'offerta economica e agli ulteriori elementi di valutazione e le relative modalità di attribuzione dei punteggi. Non possono comunque essere ammesse offerte economiche inferiori al valore minimo di alienazione determinato dall'A.P.S.P. sulla base della perizia estimativa, salvo le ipotesi espressamente previste dal presente regolamento a seguito di precedenti esperimenti infruttuosi.

16. Il ricorso a criteri ulteriori rispetto al prezzo deve risultare giustificato dalla natura dell'operazione e dall'esistenza di un interesse dell'A.P.S.P. concretamente individuato, non essendo sufficiente il generico richiamo a finalità di interesse pubblico o territoriale.

ART. 9 – ALIENAZIONE DI BENI DI VALORE PARI O INFERIORE A EURO 20.000,00

1. L'alienazione di beni immobili o diritti reali immobiliari il cui valore risultante dalla perizia estimativa sia pari o inferiore a euro 20.000,00 può essere effettuata mediante procedura semplificata, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, economicità, proporzionalità, adeguata pubblicità e parità di trattamento.

2. La procedura è subordinata alla preventiva deliberazione del Consiglio di Amministrazione che autorizza l'alienazione e prende atto del valore risultante dalla perizia estimativa.

3. L'alienazione avviene, di norma, previa pubblicazione di un avviso per almeno quindici giorni sul sito istituzionale dell'A.P.S.P. e all'Albo Pretorio on line del Comune nel cui territorio è ubicato il bene. L'avviso indica il bene, il valore posto a base della procedura, le modalità e il termine per la presentazione delle offerte e ogni altra condizione rilevante.

4. L'aggiudicazione avviene, di norma, in favore del soggetto che abbia presentato la migliore offerta economica, purché pari o superiore al valore posto a base della procedura.

5. L'A.P.S.P. può procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché la stessa sia pari o superiore al valore posto a base della procedura e sia ritenuta conveniente per l'Azienda.

6. Qualora la procedura vada deserta, l'A.P.S.P. può procedere mediante trattativa privata, previa adozione di apposito provvedimento motivato. Il prezzo non può essere inferiore al valore posto a

base della procedura, salvo che il Consiglio di Amministrazione, sulla base di una nuova o aggiornata valutazione estimativa, determini motivatamente un diverso valore ritenuto congruo.

7. È altresì ammessa la trattativa privata diretta, anche senza previo esperimento della procedura di cui al comma 3, quando particolari e documentate caratteristiche oggettive del bene, quali ubicazione, interclusione, conformazione, pertinenzialità, limitata autonoma utilizzabilità o altra analoga circostanza, rendano concretamente non praticabile o manifestamente non conveniente il ricorso alla procedura comparativa. Le ragioni sono specificamente indicate nel provvedimento che autorizza l'alienazione.

8. Resta fermo il divieto di frazionamento artificioso di beni o di operazioni patrimoniali unitariamente considerabili finalizzato all'applicazione della procedura semplificata prevista dal presente articolo.

9. Restano ferme le ulteriori ipotesi di trattativa privata previste dal presente regolamento.

ART. 10 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA NELLE ALIENAZIONI

1. L'A.P.S.P. può procedere all'alienazione mediante trattativa privata diretta, senza previo esperimento di procedura competitiva ovvero successivamente all'infruttuoso esperimento della stessa, esclusivamente nei casi previsti dal presente articolo e previa adozione di un provvedimento che dia puntuale motivazione delle circostanze che giustificano il mancato ricorso o l'ulteriore ricorso alla procedura competitiva.

2. La trattativa privata diretta è ammessa:

a) quando una procedura competitiva sia andata deserta ovvero siano state presentate esclusivamente offerte inammissibili, irregolari o comunque non suscettibili di aggiudicazione; in tale ipotesi la trattativa si svolge, di norma, sulla base delle condizioni economiche dell'ultimo esperimento infruttuoso e un eventuale diverso valore deve essere preventivamente determinato sulla base di nuova o aggiornata valutazione estimativa e approvato dal Consiglio di Amministrazione;

b) quando, per la particolare ubicazione, conformazione, interclusione, pertinenzialità, limitata autonoma utilizzabilità, situazione giuridica o altra caratteristica oggettiva del bene, risulti concretamente individuabile un unico potenziale acquirente ovvero non risulti utilmente praticabile una procedura competitiva, a prezzo non inferiore al valore di perizia;

c) quando l'alienazione costituisca parte di un'operazione di permuta con altro bene o diritto ritenuto utile all'A.P.S.P., purché la convenienza economica e patrimoniale complessiva sia motivata e i valori siano preventivamente determinati mediante perizia;

d) negli ulteriori casi in cui ricorrano particolari ed eccezionali circostanze, oggettivamente documentate, che rendano non praticabile o manifestamente non conveniente il ricorso alla procedura competitiva.

e) quando l'alienazione al titolare di un diritto reale già costituito sul bene, ivi compreso il diritto di superficie, risulti, per le caratteristiche del rapporto esistente e previa valutazione della convenienza economica e patrimoniale, oggettivamente più conveniente per l'A.P.S.P. rispetto all'esperimento di una procedura competitiva, fermo restando che il prezzo non può essere inferiore al valore determinato mediante perizia;

f) quando l'alienazione costituisca elemento di un accordo transattivo diretto alla composizione o prevenzione di una controversia e la cessione del bene risulti direttamente connessa all'oggetto della stessa, previa valutazione estimativa del bene e specifica motivazione della convenienza complessiva dell'accordo per l'A.P.S.P.

3. Anche quando ricorrano i presupposti per la trattativa privata diretta, l'A.P.S.P., qualora ciò risulti possibile e conveniente, può effettuare un'indagine esplorativa o interpellare più soggetti potenzialmente interessati al fine di verificare le condizioni di mercato e conseguire condizioni economiche più favorevoli.

4. Le condizioni economiche e contrattuali dell'alienazione, comprese le spese poste a carico dell'acquirente, sono formalmente accettate prima della stipula.

5. Il prezzo, dedotte le somme eventualmente già versate e imputate in conto prezzo, è integralmente corrisposto entro la stipula mediante bonifico bancario, assegno circolare non trasferibile o altro strumento di pagamento tracciabile ammesso dalla normativa vigente e accettato dall'A.P.S.P.
6. Le spese notarili, catastali, fiscali e le altre spese direttamente connesse al trasferimento sono poste a carico dell'acquirente, salvo quelle che per disposizione inderogabile di legge gravino sull'alienante.

TITOLO II

LOCAZIONI, AFFITTI, COMODATI E CONVENZIONI

ART. 11 – FORME DI UTILIZZAZIONE DEI BENI DISPONIBILI

1. I beni del patrimonio disponibile possono essere utilizzati mediante i negozi previsti dal Codice civile e dalle leggi speciali, in particolare mediante locazione, affitto, comodato, convenzione o altro contratto compatibile con la natura del bene e con l'interesse dell'A.P.S.P.
2. La forma negoziale è individuata in relazione alla natura del bene, alla destinazione, alla durata dell'utilizzazione e alla finalità perseguita.

ART. 12 – PROCEDURA PER LA LOCAZIONE E L'AFFITTO

1. La concessione in locazione o affitto di terreni e fabbricati avviene, di norma, mediante procedura ad evidenza pubblica, previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione che approva gli indirizzi, le principali condizioni contrattuali e i criteri di scelta del contraente.
2. L'avviso è pubblicato per almeno quindici giorni sul sito istituzionale dell'A.P.S.P. e all'Albo Pretorio on line del Comune di Todi e del Comune ove è ubicato il bene. Possono essere disposte ulteriori forme di pubblicità in relazione al valore, alla natura e alla rilevanza dell'operazione.
3. Il criterio di aggiudicazione può essere esclusivamente economico oppure, quando adeguatamente motivato, può considerare elementi qualitativi, investimenti, interventi di miglioramento o modalità di gestione del bene, purché i criteri siano oggettivi, predeterminati e coerenti con l'interesse dell'Azienda.
4. In caso di offerte economiche pari si procede a gara di migliororia tra gli offerenti ex aequo e, in caso di ulteriore parità, a sorteggio.
5. Restano salvi gli eventuali diritti di prelazione e gli altri diritti riconosciuti dalla vigente legislazione, ivi compresa quella agraria, ove applicabili. Resta altresì fermo il requisito di regolarità economica di cui all'art. 3.

ART. 13 – TRATTATIVA PRIVATA E RINNOVO ESPRESSO NELLE LOCAZIONI E NEGLI AFFITTI

1. L'A.P.S.P. può procedere mediante trattativa privata diretta alla locazione o all'affitto di singoli immobili o lotti di terreni:
 - a) qualora la procedura ad evidenza pubblica per la locazione o l'affitto dell'immobile o del terreno sia risultata infruttuosa, l'A.P.S.P. può procedere a trattativa privata su istanza di parte, purché:
 1. la richiesta provenga da un soggetto interessato successivamente all'esperimento infruttuoso della procedura pubblica;
 2. siano mantenute, di regola, le condizioni economiche e contrattuali essenziali poste a base della procedura infruttuosa; eventuali modifiche sono specificamente motivate in relazione all'interesse dell'A.P.S.P. e, ove riguardino il canone, subordinate alla preventiva verifica della sua congruità;
 3. il soggetto richiedente sia in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento per contrarre con l'A.P.S.P., ivi compreso il requisito di regolarità di cui all'art. 3;
 - b) qualora la procedura ad evidenza pubblica per la locazione o l'affitto dell'immobile o del terreno sia risultata infruttuosa, l'A.P.S.P. può procedere a trattativa privata di propria iniziativa, interpellando uno o più soggetti potenzialmente interessati, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, economicità e parità di trattamento, purché:

1. siano mantenute, di regola, le condizioni economiche e contrattuali essenziali poste a base della procedura pubblica infruttuosa; eventuali modifiche sono specificamente motivate in relazione all'interesse dell'A.P.S.P. e, ove riguardino il canone, subordinate alla preventiva verifica della sua congruità;
2. siano adeguatamente motivate le ragioni di convenienza economica, patrimoniale o gestionale che giustificano il ricorso alla trattativa privata;
3. il contraente individuato sia in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento per contrarre con l'A.P.S.P., ivi compreso il requisito di regolarità di cui all'art. 3.

c) quando il soggetto già affittuario o locatario richieda l'affidamento di altro bene libero costituente pertinenza, porzione funzionalmente connessa o bene confinante con quello già detenuto e l'affidamento separato risulti scarsamente conveniente o funzionale per l'Azienda, previa determinazione di un canone congruo;

d) quando il conduttore di un immobile richieda la prosecuzione o il rinnovo espresso del rapporto e ricorrano specifiche e documentate ragioni di convenienza economica, patrimoniale o gestionale per l'Azienda, tenuto conto, in particolare, degli investimenti e delle migliorie previamente autorizzati dall'A.P.S.P., della loro consistenza e utilità residua, dell'eventuale presenza di impianti, allestimenti o arredi stabilmente funzionali alla specifica utilizzazione dell'immobile, dell'avviamento connesso alla localizzazione dell'attività, della regolarità del rapporto contrattuale, della continuità reddituale per l'Azienda e dei costi e benefici derivanti dall'esperimento di una nuova procedura comparativa;

e) negli ulteriori casi in cui, per la particolare natura, ubicazione, conformazione, limitata autonoma utilizzabilità o altra caratteristica oggettiva dell'immobile, risulti motivatamente non conveniente o non utilmente praticabile il ricorso alla procedura comparativa.

2. Il rinnovo diretto di cui al comma 1, lettera d), non costituisce diritto del conduttore ed è subordinato a specifica deliberazione del Consiglio di Amministrazione, adottata sulla base di apposita istruttoria del Responsabile del Servizio Patrimonio. L'istruttoria deve attestare la convenienza del rinnovo per l'A.P.S.P. e la congruità del nuovo canone rispetto ai valori correnti di mercato. La deliberazione determina la durata del nuovo rapporto e le relative condizioni economiche e contrattuali, nel rispetto della disciplina legislativa applicabile.

3. La sola qualità di precedente conduttore, nonché la mera esecuzione di opere o migliorie, non costituiscono di per sé titolo preferenziale per il rinnovo. Le opere e le migliorie possono essere considerate esclusivamente quando siano state preventivamente autorizzate dall'A.P.S.P. e presentino, al momento della scadenza, una rilevanza economica, patrimoniale o funzionale adeguatamente documentata.

4. Il conduttore interessato al rinnovo diretto deve manifestare formalmente tale volontà all'A.P.S.P. almeno 60 giorni prima della scadenza del contratto. La richiesta non attribuisce alcun diritto al rinnovo, la cui autorizzazione resta di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione. Restano fermi gli eventuali diversi termini e adempimenti previsti inderogabilmente dalla normativa applicabile alla specifica tipologia contrattuale.

5. Non può beneficiare delle procedure di affidamento o rinnovo diretto il soggetto che non possieda il requisito di regolarità di cui all'art. 3.

6. È escluso il rinnovo tacito quando incompatibile con la disciplina applicabile al rapporto o con gli indirizzi patrimoniali dell'A.P.S.P. L'eventuale prosecuzione o rinnovo deve essere oggetto di preventiva valutazione dell'Azienda e, nei casi di rinnovo diretto disciplinati dal presente articolo, di espressa deliberazione motivata del Consiglio di Amministrazione. Restano ferme le disposizioni imperative in materia di durata, rinnovo, disdetta e cessazione delle singole tipologie contrattuali.

ART. 14 – DETERMINAZIONE DEI CANONI E GARANZIE

1. Il canone è determinato sulla base dei valori correnti di mercato mediante apposita valutazione estimativa, tenendo conto, ove pertinenti, dei valori OMI, degli accordi territoriali, dei canoni agrari, della redditività e delle caratteristiche specifiche del bene.

2. I canoni sono aggiornati secondo la disciplina applicabile alla specifica tipologia contrattuale. Quando consentito, il contratto prevede l'adeguamento annuale in misura corrispondente alla variazione positiva dell'indice ISTAT FOI, nella percentuale ammessa dalla legge.

3. I contratti prevedono adeguate garanzie, commisurate al valore e alla durata del rapporto, mediante deposito cauzionale, fideiussione bancaria o assicurativa o altra garanzia ritenuta idonea dall'A.P.S.P. Per i rapporti di particolare rilevanza può essere richiesta garanzia a prima richiesta, nei limiti consentiti dalla legge.

4. La tipologia, l'importo e la durata della garanzia sono indicati nell'avviso o, nei casi di trattativa diretta, nel provvedimento autorizzativo.

5. Fermo quanto previsto dall'art. 4, nelle locazioni e negli affitti sono posti a carico dell'aggiudicatario, richiedente o beneficiario, secondo la natura della procedura, il rimborso delle attività di stima o perizia svolte dal Servizio Patrimonio e delle attività istruttorie e di segreteria, nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione e alla gestione iniziale del rapporto, comprese quelle di registrazione, imposte, tasse, bolli, diritti e ogni altro onere connesso, salvo quanto diversamente disposto da norme inderogabili di legge. Gli importi predeterminabili e le relative modalità di pagamento sono indicati nell'avviso, nel provvedimento di affidamento o nel contratto.

ART. 15 – MIGLIORIE, LAVORI E SCOMPUTO DEI CANONI

1. L'A.P.S.P. può autorizzare il conduttore o affittuario a eseguire opere di manutenzione straordinaria, miglioramento, risanamento, restauro o ristrutturazione quando ciò risulti conveniente per l'Azienda.

2. L'autorizzazione è subordinata all'approvazione preventiva del progetto, del computo metrico o quadro economico, dei tempi di esecuzione e dell'importo massimo riconoscibile, nonché all'acquisizione dei titoli abilitativi eventualmente necessari.

3. Il Consiglio di Amministrazione può autorizzare lo scomputo totale o parziale delle spese riconosciute dai canoni futuri, definendone modalità, durata e limite massimo.

4. Il riconoscimento delle somme è subordinato alla documentazione delle spese, alla verifica della regolare esecuzione e, ove necessario, al collaudo o certificazione di conformità. Il contratto disciplina gli effetti della cessazione anticipata del rapporto e l'eventuale acquisizione delle migliorie al patrimonio dell'A.P.S.P., escludendo indennizzi ulteriori salvo espressa previsione di legge o contrattuale.

ART. 16 – DURATA DELLE LOCAZIONI DI FABBRICATI

1. La durata delle locazioni abitative è stabilita nel rispetto della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e della restante normativa applicabile.

2. La durata delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione è stabilita nel rispetto della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e delle altre disposizioni speciali applicabili.

3. Nei limiti consentiti dalle norme imperative, il Consiglio di Amministrazione può individuare durate coerenti con le esigenze patrimoniali e funzionali dell'A.P.S.P., motivando eventuali condizioni particolari.

ART. 17 – AFFITTI DI FONDI RUSTICI

1. Per i terreni agricoli appartenenti al patrimonio disponibile, l'A.P.S.P., in relazione alle proprie esigenze di programmazione, valorizzazione e gestione del patrimonio, individua ordinariamente in anni sei la durata dei rapporti di affitto.

2. Qualora la durata o altre condizioni contrattuali comportino deroga alla disciplina legale dei contratti agrari, il contratto è stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative, tramite le loro organizzazioni competenti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

3. In presenza di specifiche e documentate ragioni patrimoniali, agronomiche, economiche, organizzative o funzionali, il Consiglio di Amministrazione può autorizzare una durata diversa da quella ordinaria di sei anni, anche inferiore o superiore, purché nel rispetto della Legge n. 203/1982 e delle forme di deroga consentite dall'ordinamento.

4. La diversa durata è motivata con particolare riferimento all'interesse dell'A.P.S.P., alla programmazione patrimoniale, agli investimenti richiesti, alle caratteristiche colturali, alla futura destinazione del bene o ad altre circostanze oggettive.

5. Restano salve le disposizioni imperative in materia di contratti agrari, prelazione e diritti dell'affittuario, ove applicabili.

ART. 18 – COMODATO

1. Una parte limitata dei beni disponibili può essere concessa in comodato gratuito, previa deliberazione motivata del Consiglio di Amministrazione, a enti pubblici per finalità istituzionali, a soggetti anche privati senza scopo di lucro per attività di interesse generale coerenti con le finalità dell'A.P.S.P., ovvero ad altri soggetti quando l'utilizzazione determini un beneficio diretto, concreto e documentato per l'Azienda.
2. La deliberazione valuta l'interesse istituzionale perseguito, il mancato reddito derivante dalla gratuità, il valore economico o sociale dell'utilità conseguita dall'A.P.S.P., la durata e gli obblighi del comodatario.
3. Il contratto disciplina manutenzione, utenze, assicurazioni, responsabilità, restituzione e cause di risoluzione. Il beneficiario deve possedere il requisito di regolarità di cui all'art. 3.

ART. 19 – CONVENZIONI

1. Beni disponibili possono essere messi a disposizione nell'ambito di convenzioni con soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro per progetti o attività di interesse pubblico, generale o istituzionale dell'A.P.S.P.
2. La scelta del soggetto e le condizioni della convenzione sono motivate in relazione alla specificità del progetto, all'interesse dell'Azienda e all'eventuale assenza di una contendibilità economica del bene.
3. Ove pertinente, il soggetto beneficiario deve possedere il requisito di regolarità di cui all'art. 3.

ART. 20 – OBBLIGHI DEL CONTRAENTE E TUTELA DEI BENI

1. I contratti di locazione, affitto, comodato o comunque di utilizzazione dei beni immobili dell'A.P.S.P. devono prevedere, in relazione alla natura del rapporto, a carico dell'utilizzatore:
 - a) l'obbligo di corrispondere puntualmente il canone o altro corrispettivo pattuito, ove previsto;
 - b) l'obbligo di sostenere gli oneri di manutenzione ordinaria, nonché le spese di gestione, condominiali e per utenze poste contrattualmente a suo carico;
 - c) l'obbligo di stipulare e mantenere per tutta la durata del rapporto le coperture assicurative eventualmente richieste dall'A.P.S.P., con massimali adeguati alla natura del bene e dell'attività esercitata;
 - d) l'obbligo di custodire e utilizzare il bene con la diligenza richiesta dalla sua natura e dalla destinazione contrattualmente stabilita;
 - e) l'obbligo di consentire all'A.P.S.P., previo congruo preavviso salvo situazioni di urgenza, l'accesso al bene per sopralluoghi e verifiche;
 - f) l'obbligo di comunicare tempestivamente eventuali danni, guasti, situazioni di pericolo o altre circostanze suscettibili di compromettere la conservazione, la sicurezza o il valore del bene;
 - g) l'obbligo di restituire il bene, alla cessazione del rapporto, libero da persone e cose e nello stato in cui è stato consegnato, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto e quanto diversamente previsto in relazione alle migliorie autorizzate.
2. L'utilizzazione deve avvenire esclusivamente per le finalità e secondo la destinazione stabilite nel contratto e non deve arrecare danni all'immobile o alle relative pertinenze, pregiudizio o disturbo ingiustificato a terzi, né risultare in contrasto con disposizioni di legge, regolamenti, prescrizioni amministrative, norme in materia di sicurezza, igiene, ambiente e ordine pubblico.
3. L'utilizzatore è tenuto, sotto la propria responsabilità, al rispetto della normativa applicabile all'attività esercitata nel bene e all'acquisizione e al mantenimento delle autorizzazioni, licenze, nulla osta e titoli abilitativi eventualmente necessari. L'A.P.S.P. resta estranea alle responsabilità derivanti dall'esercizio dell'attività del contraente, fatti salvi gli obblighi inderogabilmente gravanti sulla proprietà.

4. È vietata l'esecuzione di opere, modifiche, trasformazioni, installazioni o interventi sul bene senza la preventiva autorizzazione scritta dell'A.P.S.P., ferme restando le autorizzazioni e i titoli previsti dalla legge. Il contratto disciplina la sorte delle opere e delle migliorie alla cessazione del rapporto, nonché gli eventuali obblighi di ripristino.

5. Nel caso di utilizzazioni temporanee o manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature, strutture o impianti non presenti nel bene, l'utilizzatore provvede, a propria cura e spese, alla loro installazione, gestione, smontaggio e rimozione, nonché all'acquisizione delle autorizzazioni eventualmente necessarie. Le operazioni devono essere effettuate entro i termini stabiliti dall'A.P.S.P. e con modalità tali da non arrecare danni al bene. Ogni danno imputabile all'utilizzatore è posto a suo carico, fermo restando l'obbligo di ripristino.

6. È vietata la cessione del contratto, il subaffitto, la sublocazione, il comodato a terzi o comunque la concessione, anche parziale, del godimento del bene a soggetti diversi dal contraente, salvo preventiva autorizzazione scritta dell'A.P.S.P. e nei limiti consentiti dalla normativa applicabile.

ART. 21 – INADEMPIMENTI, RISOLUZIONE E DECADENZA

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente regolamento e dal contratto comporta, previa contestazione dell'inadempimento e assegnazione di un congruo termine per provvedere, ove la natura della violazione ne consenta la regolarizzazione, l'applicazione delle conseguenze previste dalla legge e dal contratto.

2. Costituiscono, in particolare, gravi inadempimenti, da disciplinare nei singoli contratti anche mediante apposite clausole risolutive ove compatibili con la normativa applicabile:

- a) la morosità nel pagamento dei canoni o degli altri importi dovuti;
- b) l'utilizzazione del bene per finalità diverse da quelle autorizzate;
- c) la cessione, sublocazione, subaffitto o concessione a terzi non autorizzata;
- d) l'esecuzione di opere o trasformazioni non autorizzate;
- e) il grave o reiterato mancato rispetto delle norme di sicurezza;
- f) il danneggiamento del bene o la mancata esecuzione degli interventi di conservazione posti a carico dell'utilizzatore;
- g) il mancato mantenimento delle garanzie o delle coperture assicurative obbligatorie;
- h) l'impedimento ingiustificato dei controlli e dei sopralluoghi dell'A.P.S.P.

3. Nei casi di particolare gravità, nonché nei casi espressamente previsti dal contratto, l'A.P.S.P. procede alla risoluzione del rapporto o alla dichiarazione di decadenza, secondo la natura giuridica dello stesso, fatto salvo il risarcimento del danno e ogni altra azione a tutela dell'Azienda.

4. Qualora la violazione determini una situazione di immediato pericolo per persone o cose, l'A.P.S.P. può adottare senza indugio le misure necessarie alla messa in sicurezza del bene, con addebito dei relativi costi al soggetto responsabile nei casi previsti dalla legge e dal contratto.

5. Nei limiti consentiti dalla normativa applicabile alla specifica tipologia contrattuale, il contratto può prevedere il diritto dell'A.P.S.P. al recesso anticipato per sopravvenute e motivate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, con il preavviso previsto dalla legge o dal contratto.

TITOLO III ACQUISTI E PERMUTE

ART. 22 – ACQUISTO DI IMMOBILI E DIRITTI REALI

1. Il Consiglio di Amministrazione autorizza l'acquisto con deliberazione motivata che individua l'interesse aziendale, le caratteristiche essenziali del bene o diritto da acquisire e il limite massimo di spesa.

2. Di norma l'A.P.S.P. procede previa pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse, con forme di pubblicità proporzionate al valore e alla natura dell'acquisizione.

3. L'avviso può essere omesso quando il bene risulti unico e non fungibile rispetto alle esigenze dell'A.P.S.P., con specifica motivazione.

4. Prima dell'acquisto è acquisita una perizia di congruità tecnico-economica e sono svolte, in relazione alla natura del bene, le verifiche catastali, ipotecarie, urbanistiche, edilizie, ambientali e relative all'eventuale interesse culturale.
5. Il Responsabile del Servizio Patrimonio conduce la trattativa nell'ambito del prezzo massimo autorizzato dal Consiglio di Amministrazione.
6. Le spese seguono le regole generali di riparto tra le parti, salvo diversa pattuizione motivata.
7. Qualora il soggetto alienante intrattenga rapporti economici con l'A.P.S.P., trova applicazione, in quanto compatibile, il requisito di regolarità di cui all'art. 3.

ART. 23 – ACQUISIZIONI GRATUITE, DONAZIONI, EREDITÀ, LEGATI E ALTRE LIBERALITÀ.

1. L'A.P.S.P., nell'ambito delle proprie finalità istituzionali, può acquisire a titolo gratuito beni immobili, beni mobili, somme di denaro, titoli o altri valori, attrezzature, arredi, ausili, presidi, apparecchiature, nonché altri beni e diritti, mediante donazioni, eredità, legati o altre liberalità.
2. L'accettazione è subordinata alla preventiva verifica dell'utilità dell'acquisizione per l'A.P.S.P. e della sua compatibilità con le finalità istituzionali dell'Azienda, nonché all'accertamento dell'assenza di oneri, condizioni, vincoli o costi manifestamente sproporzionati rispetto al valore o all'utilità del bene o del diritto offerto.
3. L'istruttoria è svolta, in relazione alla natura, al valore e alla destinazione del bene o del diritto, dal competente Servizio dell'A.P.S.P. e deve verificare, per quanto applicabile:
 - a) la provenienza del bene e la legittimazione del soggetto disponente;
 - b) lo stato di conservazione, la funzionalità e l'idoneità del bene rispetto all'utilizzazione prevista;
 - c) l'esistenza di eventuali vincoli, pesi, oneri, condizioni, diritti di terzi o obblighi conseguenti all'acquisizione;
 - d) gli eventuali costi di trasporto, installazione, adeguamento, manutenzione, gestione, assicurazione, conservazione e successivo smaltimento;
 - e) per i beni immobili, la situazione catastale, urbanistica, edilizia, ipotecaria e ogni altro elemento giuridico o tecnico rilevante ai fini dell'acquisizione;
 - f) per attrezzature, ausili, presidi e apparecchiature, la conformità alla normativa applicabile, lo stato di efficienza e sicurezza e, ove necessaria, la disponibilità della documentazione tecnica, delle certificazioni, dei manuali d'uso e manutenzione e di ogni altro documento necessario per il loro corretto e sicuro impiego.
4. L'A.P.S.P. può rifiutare la liberalità quando il bene o il diritto offerto risulti non funzionale alle proprie esigenze o finalità istituzionali, obsoleto, deteriorato, non utilizzabile in condizioni di sicurezza, eccessivamente oneroso da acquisire, adeguare, utilizzare, mantenere o smaltire, ovvero gravato da condizioni, vincoli od obblighi incompatibili o non convenienti per l'Azienda.
5. L'accettazione delle donazioni, delle eredità, dei legati e delle altre liberalità è disposta dall'organo competente secondo lo Statuto e l'ordinamento interno dell'A.P.S.P., nel rispetto delle forme e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente in relazione alla natura e al valore dell'acquisizione. L'accettazione delle eredità avviene con beneficio d'inventario nei casi previsti dalla legge.
6. Per i beni mobili di modico valore, privi di particolari oneri o condizioni e di immediata utilità per le attività dell'Azienda, l'accettazione può avvenire con modalità semplificate, secondo le competenze, i limiti di valore e le procedure stabiliti dall'ordinamento interno dell'A.P.S.P. o con apposito atto del Consiglio di Amministrazione.
7. Qualora la liberalità abbia ad oggetto ausili, presidi, dispositivi, attrezzature sanitarie o socio-assistenziali, apparecchiature elettroniche o altri beni destinati all'assistenza, alla cura, alla sicurezza degli ospiti o all'utilizzo da parte degli operatori, l'accettazione è subordinata alla preventiva verifica della loro idoneità, sicurezza e funzionalità rispetto all'impiego previsto. Ove necessario in relazione alla natura del bene, è acquisito il parere del Responsabile Sanitario o del competente referente tecnico dell'A.P.S.P.
8. Le donazioni, i legati e le altre liberalità sottoposti a condizione, onere o specifico vincolo di destinazione possono essere accettati soltanto previa valutazione della compatibilità e sostenibilità

degli obblighi conseguentemente assunti dall'A.P.S.P. e della permanenza della convenienza complessiva dell'acquisizione.

9. I beni acquisiti sono presi in carico e iscritti nell'inventario dell'A.P.S.P., ove previsto in relazione alla loro natura e consistenza, con indicazione del titolo di acquisizione, del valore attribuito secondo la disciplina contabile applicabile e dell'eventuale destinazione impressa dal disponente.

10. Le liberalità effettuate in favore dell'A.P.S.P. non possono determinare, direttamente o indirettamente, l'attribuzione al disponente o a soggetti a esso collegati di vantaggi, preferenze, diritti o utilità ulteriori rispetto a quelli eventualmente previsti nell'atto di liberalità e legittimamente accettati dall'Azienda, né possono condizionare l'imparzialità dell'azione amministrativa, l'affidamento di contratti, l'erogazione di prestazioni o l'esercizio delle funzioni dell'A.P.S.P.

11. Restano ferme le disposizioni legislative, statutarie e regolamentari applicabili alla specifica acquisizione, nonché gli eventuali controlli, autorizzazioni, comunicazioni o ulteriori adempimenti previsti dalla normativa vigente.

ART. 24 – PERMUTA

1. Il Consiglio di Amministrazione può autorizzare la permuta di beni dell'A.P.S.P. con beni pubblici o privati quando l'operazione risulti funzionale all'interesse aziendale e più conveniente, sotto il profilo economico o patrimoniale, rispetto alla separata alienazione e acquisizione.

2. I valori dei beni sono determinati mediante perizie estimative asseverate. L'eventuale differenza è regolata mediante conguaglio in denaro con strumenti tracciabili.

3. Di norma è assicurata adeguata pubblicità dell'interesse dell'A.P.S.P. alla permuta, salvo che il bene da acquisire sia unico e non fungibile o ricorrano altre ragioni oggettive che giustifichino la trattativa diretta.

4. La deliberazione motiva la convenienza complessiva dell'operazione. La controparte deve possedere, ove intrattenga rapporti economici con l'A.P.S.P., il requisito di regolarità di cui all'art. 3.

TITOLO IV

DIRITTI REALI, SERVITÙ, DIRITTO DI SUPERFICIE E CONCESSIONI

ART. 25 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Titolo disciplina la costituzione, modifica ed estinzione di servitù, diritto di superficie e altri diritti reali di godimento, nonché le concessioni temporanee di occupazione o utilizzazione di terreni appartenenti al patrimonio disponibile.

2. Le operazioni sono ammesse quando risultino compatibili con la destinazione del bene, non pregiudichino irragionevolmente il valore patrimoniale residuo e siano funzionali all'interesse istituzionale o alla migliore valorizzazione del patrimonio.

ART. 26 – TIPOLOGIE

1. Possono essere costituiti, a titolo esemplificativo:

- a) servitù di passaggio;
- b) servitù per reti, sottoservizi, acquedotti, elettrodotti, fognature e infrastrutture;
- c) servitù di accesso, transito o manovra;
- d) diritto di superficie per impianti, infrastrutture o altre utilizzazioni compatibili;
- e) concessioni temporanee di occupazione o uso;
- f) altri diritti reali o personali di godimento compatibili con la natura del bene.

ART. 27 – PROCEDURA COMPETITIVA E TRATTATIVA DIRETTA

1. Quando il diritto da costituire o l'utilizzazione del bene sia suscettibile di interesse da parte di una pluralità di operatori o soggetti, il contraente è individuato, di norma, mediante procedura comparativa ad evidenza pubblica.

2. La trattativa diretta è ammessa quando, per la natura del diritto, l'interclusione, la localizzazione, la necessaria connessione con fondi, impianti o infrastrutture determinate, l'unicità del possibile beneficiario o altre ragioni oggettive, la procedura competitiva risulti non praticabile o priva di utilità.

3. La scelta della procedura è motivata nella deliberazione del Consiglio di Amministrazione.
4. Per la costituzione di diritti di superficie o altri diritti di lunga durata aventi rilevante valore economico, l'A.P.S.P. assicura forme di pubblicità e confronto concorrenziale adeguate alla rilevanza dell'operazione.
5. Il partecipante, aggiudicatario o beneficiario deve possedere il requisito di regolarità di cui all'art. 3.

ART. 28 – ISTRUTTORIA E AUTORIZZAZIONE

1. La costituzione del diritto è autorizzata dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione motivata che indica l'interesse perseguito, i beni interessati, la tipologia e durata del diritto, il corrispettivo o indennizzo, le garanzie e gli obblighi del beneficiario.
2. Il Responsabile del Servizio Patrimonio cura l'istruttoria tecnica e amministrativa e acquisisce le autorizzazioni, i nulla osta e i pareri eventualmente necessari.
3. Per le servitù è individuato, ove esistente, il fondo dominante; per le concessioni e i diritti di superficie sono descritte puntualmente l'area, la finalità e le modalità di utilizzo.

ART. 29 – CORRISPETTIVO, INDENNIZZO E GARANZIE

1. Il corrispettivo o indennizzo è determinato mediante relazione di stima, tenendo conto dell'estensione, della durata, delle limitazioni d'uso, della diminuzione di valore del fondo, dei valori di mercato e dell'utilità economica riconosciuta al beneficiario.
2. Il corrispettivo può essere una tantum o periodico e, nei rapporti pluriennali, può essere soggetto ad aggiornamento.
3. La gratuità è ammessa esclusivamente in presenza di prevalente e documentato interesse pubblico o istituzionale dell'A.P.S.P. ed è puntualmente motivata.
4. Per diritti o concessioni che comportino opere, trasformazioni o occupazioni rilevanti, l'A.P.S.P. può richiedere fidejussione a garanzia del pagamento, del corretto adempimento e del ripristino dello stato dei luoghi.

ART. 30 – FORMA, SPESE, OBBLIGHI ED ESTINZIONE

1. La costituzione dei diritti reali è formalizzata nella forma richiesta dalla legge; le concessioni e gli altri rapporti sono formalizzati per iscritto.
2. Le spese tecniche, catastali, notarili, fiscali, di registrazione e quelle connesse alle opere sono, di norma, poste a carico del beneficiario.
3. Per le richieste di costituzione di servitù a favore di terzi su beni immobili dell'A.P.S.P. è dovuto dal richiedente un rimborso forfettario di euro 100,00 per spese di istruttoria della pratica e costi di segreteria, oltre agli ulteriori oneri previsti dal presente regolamento. Il rimborso è dovuto per ciascuna pratica istruita e non è restituito in caso di rinuncia del richiedente intervenuta successivamente all'avvio dell'istruttoria.
4. Il beneficiario deve utilizzare il bene con diligenza, rispettare le prescrizioni, evitare danni e, quando previsto, ripristinare lo stato dei luoghi alla cessazione.
5. I diritti reali si estinguono nei casi e secondo le modalità previste dalla legge e dal titolo costitutivo. Per le concessioni e per gli altri rapporti nei quali ciò sia giuridicamente consentito può essere prevista la revoca o cessazione anticipata per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o aziendale, disciplinandone preavviso ed eventuali conseguenze economiche.

ART. 31 – OCCUPAZIONI TEMPORANEE, AUTORIZZAZIONI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. L'occupazione o l'utilizzazione temporanea, anche di breve durata, di aree, spazi o porzioni di beni immobili appartenenti all'A.P.S.P., quando non comporti la costituzione di diritti reali e non rientri nelle altre forme di utilizzazione disciplinate dal presente regolamento, è subordinata a preventiva autorizzazione dell'Azienda.
2. La richiesta deve indicare il soggetto richiedente, il bene o la porzione interessata, la finalità dell'occupazione, la durata, le modalità di utilizzazione e l'eventuale necessità di eseguire opere,

scavi, installazioni o altri interventi. Il Responsabile del Servizio Patrimonio può richiedere planimetrie, elaborati grafici, fotografie, relazioni tecniche, titoli autorizzativi e ogni ulteriore documentazione ritenuta necessaria ai fini dell'istruttoria.

3. Per le occupazioni occasionali o di breve durata, prive di particolare rilevanza economica o patrimoniale e che non comportino trasformazioni permanenti del bene, costituzione di diritti reali o significative opere sullo stesso, l'autorizzazione può essere rilasciata dal Responsabile del Servizio Patrimonio con modalità semplificate, nel rispetto degli indirizzi eventualmente stabiliti dal Consiglio di Amministrazione. L'autorizzazione determina la durata, le condizioni di utilizzo, l'eventuale corrispettivo o indennizzo, le spese e gli obblighi di ripristino.

4. Il corrispettivo o indennizzo è determinato in relazione alla natura, estensione e durata dell'occupazione, all'utilità conseguita dal beneficiario, alle limitazioni arrecate all'utilizzo del bene da parte dell'A.P.S.P. e agli eventuali ulteriori elementi economicamente rilevanti. L'utilizzazione gratuita è ammessa soltanto quando ricorrano le condizioni previste dal presente regolamento o sia documentato un prevalente interesse istituzionale o pubblico dell'A.P.S.P.

5. Qualora l'occupazione comporti l'esecuzione di opere, scavi, posa di cavi, condutture, impianti, strutture, manufatti o altre installazioni, l'autorizzazione stabilisce le relative modalità di esecuzione, le misure necessarie alla tutela del patrimonio e della sicurezza, gli obblighi di manutenzione e il termine entro il quale deve essere effettuato il ripristino dello stato dei luoghi.

6. Nell'esecuzione degli interventi il beneficiario è tenuto, in particolare, a:

- a) limitare l'occupazione e le lavorazioni alle aree espressamente autorizzate;
- b) adottare ogni cautela necessaria a evitare danni ai beni dell'A.P.S.P., ai beni di terzi, alle persone e alle infrastrutture esistenti;
- c) non arrecare ingiustificato intralcio alla circolazione, agli accessi, alle attività dell'Azienda o all'utilizzazione di altri beni;
- d) rispettare la normativa vigente in materia edilizia, urbanistica, ambientale, igienico-sanitaria e di sicurezza;
- e) mantenere in condizioni di sicurezza e funzionalità le opere e gli impianti realizzati per tutta la durata dell'occupazione;
- f) riparare a propria cura e spese gli eventuali danni arrecati;
- g) rimuovere, alla cessazione del rapporto, le opere, i materiali, gli impianti e le attrezzature quando previsto dall'autorizzazione e ripristinare lo stato dei luoghi entro il termine assegnato.

7. Quando la natura dell'occupazione o degli interventi possa comportare rischi di danno al patrimonio dell'A.P.S.P. o l'obbligo di successivo ripristino, l'Azienda può subordinare l'autorizzazione alla costituzione di idonea garanzia, determinata in relazione all'entità delle opere e dei potenziali costi di ripristino.

8. L'autorizzazione dell'A.P.S.P. riguarda esclusivamente la disponibilità del bene di proprietà dell'Azienda e non sostituisce autorizzazioni, concessioni, nulla osta, titoli abilitativi o altri atti di assenso eventualmente prescritti dalla normativa vigente e di competenza di altre Amministrazioni o soggetti. Il beneficiario provvede alla loro acquisizione a propria cura e responsabilità prima dell'inizio dell'occupazione o dei lavori.

9. L'autorizzazione è rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi. Il beneficiario assume ogni responsabilità derivante dall'occupazione, dall'utilizzazione del bene e dall'esecuzione delle opere di propria competenza, fatti salvi gli obblighi inderogabilmente gravanti sull'A.P.S.P. quale proprietaria.

10. Restano applicabili, in quanto compatibili, le disposizioni del presente regolamento in materia di regolarità dei rapporti economici con l'A.P.S.P., spese di istruttoria, garanzie, tutela del patrimonio e responsabilità.

ART. 32 – OCCUPAZIONI E UTILIZZAZIONI SENZA TITOLO

1. Sono considerate senza titolo le occupazioni o utilizzazioni di beni, aree o spazi di proprietà dell'A.P.S.P. effettuate in assenza della prescritta autorizzazione o di altro valido titolo, nonché quelle protratte oltre la scadenza, la cessazione, la revoca o la decadenza del titolo che ne legittimava l'utilizzazione.

2. L'accertamento dell'occupazione o utilizzazione senza titolo non determina in alcun caso il rinnovo, la proroga o la costituzione tacita di un rapporto con l'A.P.S.P., fatti salvi gli effetti inderogabilmente previsti dalla legge.
3. Il Responsabile del Servizio Patrimonio, accertata la situazione, intima al soggetto responsabile la cessazione dell'occupazione o dell'utilizzazione e, ove necessario, la rimozione di opere, impianti, manufatti, materiali o altri beni e il ripristino dello stato dei luoghi entro un termine congruo, fatto salvo il potere dell'A.P.S.P. di adottare immediatamente le misure necessarie in presenza di situazioni di pericolo o urgenza.
4. Per il periodo di occupazione o utilizzazione senza titolo è dovuta all'A.P.S.P. un'indennità determinata tenendo conto del valore di mercato dell'utilizzazione del bene, della durata dell'occupazione, della superficie interessata e delle altre circostanze economicamente rilevanti, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e il rimborso delle ulteriori spese sostenute dall'Azienda.
5. Decorso inutilmente il termine assegnato per il rilascio, la rimozione o il ripristino, l'A.P.S.P. procede alla tutela dei propri diritti nelle forme consentite dall'ordinamento e può provvedere, quando giuridicamente consentito, all'esecuzione degli interventi necessari con addebito delle relative spese al soggetto responsabile.
6. Le spese sostenute dall'A.P.S.P. per sopralluoghi, interventi tecnici, rimozione, trasporto, custodia, ripristino e ogni altra attività resa necessaria dall'occupazione senza titolo sono poste a carico del responsabile, ferma restando ogni ulteriore azione a tutela del patrimonio aziendale.
7. La sorte dei beni, materiali, manufatti o attrezzature rimossi è disciplinata secondo la normativa vigente. L'A.P.S.P. non procede alla loro acquisizione, alienazione o smaltimento se non nei casi e secondo le modalità consentite dall'ordinamento.
8. L'eventuale successiva regolarizzazione dell'occupazione, ove giuridicamente ammissibile e ritenuta conveniente per l'A.P.S.P., richiede l'adozione degli atti previsti dal presente regolamento e non sana né estingue automaticamente le obbligazioni maturate per il precedente periodo di utilizzazione senza titolo.

TITOLO V

NORME COMUNI E FINALI

ART. 33 – CONFLITTO DI INTERESSI

1. I soggetti che intervengono nell'istruttoria, nella valutazione, nella scelta del contraente o nell'adozione degli atti disciplinati dal presente regolamento si astengono in presenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, secondo la normativa vigente e il Codice di comportamento dell'A.P.S.P.
2. Le situazioni di conflitto sono tempestivamente dichiarate e gestite secondo le procedure interne dell'Azienda.
3. Ai fini del presente regolamento, rileva ogni situazione nella quale l'imparzialità e l'indipendenza di giudizio del soggetto che partecipa al procedimento possano risultare compromesse, anche potenzialmente, dalla sussistenza di interessi personali, professionali, economici, patrimoniali o relazionali, propri ovvero riferibili a soggetti con i quali intercorrano rapporti rilevanti ai sensi della normativa vigente e del Codice di comportamento dell'A.P.S.P.
4. Il conflitto di interessi rileva prioritariamente con riferimento ai soggetti che operano per conto dell'A.P.S.P. nell'istruttoria, nella gestione e nella decisione della procedura, e comporta l'obbligo di astensione e, ove necessario, la sostituzione del soggetto interessato.
5. Il conflitto di interessi in capo al partecipante, offerente, richiedente o contraente costituisce causa di esclusione soltanto quando:
 - a) sia espressamente previsto dalla normativa applicabile;
 - b) derivi da una situazione idonea ad alterare concretamente la parità di trattamento, la segretezza, l'imparzialità o la regolarità della procedura;
 - c) il soggetto abbia indebitamente partecipato alla predisposizione degli atti della procedura o sia in posizione di vantaggio non eliminabile con misure proporzionate.

6. Nei casi di cui al comma 5, l'A.P.S.P., prima di disporre l'esclusione, valuta se il conflitto o la posizione di vantaggio possano essere rimossi o neutralizzati mediante misure idonee a garantire la parità di trattamento, la trasparenza e l'imparzialità della procedura.

7. L'avviso o la documentazione di gara possono richiedere ai partecipanti apposita dichiarazione in ordine all'assenza di situazioni di conflitto di interessi rilevanti ai sensi del presente articolo.

8. Restano ferme le ulteriori cause di incompatibilità, inconferibilità, astensione o esclusione previste dalla normativa vigente.

ART. 34 – TRASPARENZA, PUBBLICITÀ E TRACCIABILITÀ

1. Gli atti e gli esiti delle procedure sono pubblicati secondo gli obblighi previsti dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e dalla restante normativa applicabile, nel rispetto della disciplina in materia di protezione dei dati personali.

2. Le operazioni economiche sono effettuate con modalità idonee ad assicurarne la tracciabilità.

3. La documentazione istruttoria e contrattuale è conservata secondo le regole di gestione documentale dell'A.P.S.P.

ART. 35 – TUTELA DEL PATRIMONIO E RESPONSABILITÀ

1. Ogni operazione disciplinata dal presente regolamento deve essere preceduta da un'istruttoria proporzionata al valore, alla durata e alla complessità dell'operazione, idonea a dimostrarne la convenienza e la coerenza con l'interesse dell'A.P.S.P.

2. Nei provvedimenti sono evidenziati, quando pertinenti, gli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione e le garanzie poste a tutela dell'Azienda.

ART. 36 – NORMA DI RINVIO E ADEGUAMENTO NORMATIVO

1. Per quanto non espressamente disciplinato si applicano il Codice civile, la normativa statale e regionale vigente, la disciplina delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona e le disposizioni speciali relative alla natura del bene o del rapporto.

2. I rinvii a norme contenuti nel presente regolamento si intendono riferiti alle disposizioni vigenti nel tempo. In caso di sopravvenuta incompatibilità tra una disposizione regolamentare e una norma imperativa, prevale quest'ultima sino al formale adeguamento del regolamento.

ART. 37 – ABROGAZIONI ED ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio di Amministrazione che lo approva.

2. Dalla medesima data sono abrogati:

a) il Regolamento per la concessione di servitù per l'occupazione o l'utilizzo di spazi e proprietà dell'Azienda, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 105 del 17 settembre 2012;

b) il Regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 80 del 21 luglio 2014 e successivamente modificato con deliberazione n. 58 del 7 ottobre 2015;

c) ogni altra disposizione regolamentare dell'A.P.S.P. incompatibile con il presente regolamento.

3. I procedimenti già avviati alla data di entrata in vigore del presente regolamento continuano a essere disciplinati dalle disposizioni vigenti al momento del loro avvio, salvo che il Consiglio di Amministrazione, ove giuridicamente consentito e senza pregiudizio per i diritti dei terzi, disponga motivatamente l'applicazione della nuova disciplina.