



REGOLAMENTO


**Regolamento per l'affidamento a terzi
dell'utilizzo dei beni appartenenti al
patrimonio immobiliare
dell'ASST Sette Laghi**

REG08

Data: 16/03/2021

Rev.0

**Regolamento per
l'affidamento a terzi
dell'utilizzo dei beni
appartenenti al
patrimonio immobiliare
dell'ASST Sette Laghi**

<p>Sistema Socio Sanitario</p>  <p>Regione Lombardia ASST Sette Laghi</p>	<p align="center">REGOLAMENTO</p> <p align="center">Regolamento per l'affidamento a terzi dell'utilizzo dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dell'ASST Sette Laghi</p>	<p>REG08</p> <p>Data: 16/03/2021</p> <p>Rev.0</p>
--	---	---

REGOLAMENTO PER L’AFFIDAMENTO A TERZI DELL’UTILIZZO DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL’ASST SETTE LAGHI


<p>Preparato: Avv.to Dott.ssa Roberta Casillo F.A. Avvocatura ASST Sette Laghi</p>	<p>Verificato: Dott. Ugo Palaoro Direttore Amministrativo ASST Sette Laghi</p> <p>Avv.to Marco Santambrogio, Direttore SC Affari Generali e Legali</p>	<p>Approvato: Dott. Ugo Palaoro Direttore Amministrativo ASST Sette Laghi</p> <p>Data: 16/03/2021</p>
---	---	--

INDICE DELLE REVISIONI		
n.progressivo	Descrizione della modifica	Data
02		
01		
00	Prima emissione	16/03/2021

Spazio riservato alla verifica annuale del documento


Data di verifica	<input type="checkbox"/> documento adeguato <input type="checkbox"/> documento non adeguato, da revisionare	Firma del verificatore	Note:
Data di verifica	<input type="checkbox"/> documento adeguato <input type="checkbox"/> documento non adeguato, da revisionare	Firma del verificatore	Note:

Il presente documento è di proprietà della ASST Sette Laghi. E' fatto divieto di copiarne e divulgarne il contenuto all'esterno, salvo autorizzazione aziendale. Il Documento firmato in originale è conservato presso l'Archivio Centrale del Sistema di Gestione per la Qualità.

<p>Sistema Socio Sanitario</p>  <p>Regione Lombardia ASST Sette Laghi</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO</p> <p style="text-align: center;">Regolamento per l'affidamento a terzi dell'utilizzo dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dell'ASST Sette Laghi</p>	<p>REG08</p> <p>Data: 16/03/2021</p> <p>Rev.0</p>
--	---	---

INDICE

Articolo 1 - Oggetto	4
Articolo 2 - Tipologia dei beni patrimoniali e modalità di assegnazione	4
Articolo 3 - Attività commerciali e servizi consentiti	4
Articolo 4 – Modalità di determinazione dei canoni di utilizzo degli immobili aziendali	5
Articolo 5 - Obblighi dell'affidatario	5
Articolo 6 - Responsabilità	6
Articolo 7 - Spese a carico dell'affidatario	6
Articolo 8 - Manutenzione ordinaria e straordinaria	7
Articolo 9 - Consegna e restituzione dell'immobile	7

<p>Sistema Socio Sanitario</p>  <p>Regione Lombardia ASST Sette Laghi</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO</p> <p style="text-align: center;">Regolamento per l'affidamento a terzi dell'utilizzo dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dell'ASST Sette Laghi</p>	<p>REG08</p> <p>Data: 16/03/2021</p> <p>Rev.0</p>
--	---	---

Articolo 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi dei beni dell'A.S.S.T. dei Sette Laghi appartenenti al patrimonio disponibile e al patrimonio indisponibile non destinati all'attività istituzionale di erogazione del servizio pubblico sanitario e socio-sanitario.

L'affidamento a terzi persegue lo scopo di valorizzare i beni immobili del patrimonio aziendale e, al contempo, di consentire agli utenti una miglior fruizione del servizio pubblico sanitario erogato dall'Azienda.

I redditi prodotti dai beni patrimoniali dell'Azienda saranno destinati a finalità pubbliche individuate secondo le disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applica la normativa legislativa e regolamentare, nazionale e regionale, vigente.

Articolo 2 - Tipologia dei beni patrimoniali e modalità di assegnazione

Il patrimonio aziendale è composto da beni patrimoniali disponibili e beni patrimoniali indisponibili, ai quali si applica la disciplina prevista dagli artt. 822 e ss. del codice civile.

L'assegnazione a terzi dell'utilizzo di tutti i beni del patrimonio aziendale, disponibile e indisponibile, avviene previo esperimento di procedure pubbliche e trasparenti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, ed in particolare il R.D. 18.11.1923, n. 2440, R.D. 23.5.1924, n. 827, D.Lgs. 18.4.2016, n. 50, fermi restando i criteri, i requisiti e le specifiche disposizioni contenute nei singoli bandi di gara.


Articolo 3 - Attività commerciali e servizi consentiti

L'Azienda si riserva di definire, caso per caso, l'utilizzazione degli immobili e dei locali aziendali, sulla base delle proprie esigenze e dei propri progetti.

In ogni caso, con riferimento ai beni del patrimonio indisponibile, i terzi potranno svolgere solamente attività commerciali e servizi strumentali ad una miglior fruizione del servizio pubblico sanitario e socio-sanitario da parte dell'utenza, non incompatibili con i servizi e le prestazioni rese dall'Azienda ed in ogni caso consoni alle finalità istituzionali della stessa.

In attuazione di tale principio, e ferma l'insindacabile scelta dell'Azienda in ordine all'attività concessa in relazione al singolo immobile e locale, sono da considerarsi ammesse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- Vendita di giornali, riviste e libri;
- Vendita di fiori e piante artificiali o fresche;

<p>Sistema Socio Sanitario</p>  <p>Regione Lombardia ASST Sette Laghi</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO</p> <p style="text-align: center;">Regolamento per l'affidamento a terzi dell'utilizzo dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dell'ASST Sette Laghi</p>	<p>REG08</p> <p>Data: 16/03/2021</p> <p>Rev.0</p>
--	---	---

- Vendita di tessere prepagate per servizi vari;
- Vendita di articoli di cancelleria e cartoleria, articoli postali (compresi materiali di consumo per computers e stampanti);
- Vendita di articoli per la cura e l'igiene della persona, nonché prodotti cosmetici e di profumeria;
- Vendita di fazzoletti, piatti, posate, bicchieri «usa e getta» e simili;
- Parrucchiere (uomo/donna) ed estetista;
- Attività di consulenza e assistenza.

Sono, invece, da escludersi, le seguenti attività:

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

Articolo 4 – Modalità di determinazione dei canoni di utilizzo degli immobili aziendali

La determinazione del canone di utilizzazione dei beni del patrimonio aziendale è determinata avendo come riferimento i valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.


Gli immobili concessi in uso ad Enti, Fondazioni, Associazioni, senza finalità di lucro, che svolgono attività di assistenza sociale e socio sanitaria, di protezione civile, educative e/o didattiche potranno prevedere un canone agevolato, in base a specifici accordi contrattuali, preventivamente definiti dalle parti, sempre, avuto riferimento al valore di mercato e alla non onerosità a carico dell'Azienda.

Articolo 5 - Obblighi dell'affidatario

Il rapporto dell'Azienda coi soggetti assegnatari dei beni patrimoniali è regolato da specifici accordi di concessione e contratti di diritto privato.

A tutela degli interessi aziendali, i predetti accordi e contratti devono prevedere, a carico del terzo assegnatario, quantomeno, le seguenti clausole:

- a) il divieto di sub-concessione o di sub-locazione;
- b) il versamento di una cauzione a titolo di risarcimento danni;
- c) la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. con l'indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi l'immediata risoluzione del contratto.

<p>Sistema Socio Sanitario</p>  <p>Regione Lombardia ASST Sette Laghi</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO</p> <p style="text-align: center;">Regolamento per l'affidamento a terzi dell'utilizzo dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dell'ASST Sette Laghi</p>	<p>REG08</p> <p>Data: 16/03/2021</p> <p>Rev.0</p>
--	---	---

L'affidatario, inoltre, è tenuto ad accettare eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Azienda, anche ai fini della verifica del rispetto degli obblighi previsti nell'atto di concessione e negli accordi negoziali.

Tali richieste potranno essere avanzate dall'Azienda in qualunque momento.

Articolo 6 - Responsabilità

L'affidatario, secondo le norme stabilite nel codice civile, si assume ogni responsabilità patrimoniale e civile in ordine all'uso, alla conservazione, all'igiene ed alla custodia dell'immobile utilizzato; è responsabile di tutti i fatti che potranno accadere all'interno del locale o dell'area in uso e, in particolare, si assume ogni responsabilità civile o penale in ordine ad incidenti di qualsiasi genere sollevando l'Azienda da responsabilità inerenti all'utilizzo di detti immobili.

L'affidatario solleva inoltre l'Azienda da qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali danni subiti in ogni momento da terzi.


E' inoltre a carico dell'affidatario, con esclusione di ogni responsabilità a carico dell'Azienda, il risarcimento dei danni a persone o cose di terzi, inclusa la stessa Azienda, occorsi a causa o in relazione alla concessione/locazione/comodato. L'affidatario dovrà, pertanto, sottoscrivere idonee polizze assicurative al fine di garantire sia la copertura per la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) sia per la Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO), sia ogni altra idonea copertura assicurativa a tutela della conduzione dei locali in concessione, comodato d'uso o locazione.

Articolo 7 - Spese a carico dell'affidatario

Sono sempre e in ogni caso a carico dell'affidatario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono e condominiali, eventualmente pro-quota sulla base delle tabelle millesimali, se predisposte, oppure sulla base della superficie occupata.

Fermo l'obbligo per il l'affidatario di volturare le utenze a suo carico a far data dalla consegna del bene, laddove non sia possibile ed opportuno installare o volturare a proprio carico i contratti di fornitura e, conseguentemente, l'utenza rimanga intestata all'Azienda la Struttura competente procederà alla ripartizione delle spese e alla richiesta all'affidatario di rimborso della spesa sostenuta.

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

<p>Sistema Socio Sanitario</p>  <p>Regione Lombardia ASST Sette Laghi</p>	<p style="text-align: center;">REGOLAMENTO</p> <p style="text-align: center;">Regolamento per l'affidamento a terzi dell'utilizzo dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dell'ASST Sette Laghi</p>	<p>REG08</p> <p>Data: 16/03/2021</p> <p>Rev.0</p>
--	---	---

Articolo 8 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

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

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

In caso di rifiuto o ingiustificato ritardo del concessionario/locatario/comodatario, nel provvedere alla prevista esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, l'Azienda si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi allo stesso ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati all'Azienda o ai terzi. Sono in particolare a carico del concessionario/locatario/comodatario (salvo diverso accordo tra le parti):

- a) le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'immobile e alle sue pertinenze;
- b) le riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del codice civile, dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso;
- c) le piccole sostituzioni, rivolte alla buona conservazione e funzionalità dell'immobile nel suo complesso ove la riparazione non sia possibile.

Articolo 9 - Consegna e restituzione dell'immobile

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

All'atto della consegna o del rilascio dell'immobile sarà effettuato un sopralluogo nello stesso da parte dell'affidatario e di un incaricato della S.C. competente. Detto sopralluogo risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio con i soggetti interessati.

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

In caso di mancata spontanea restituzione dei beni, in caso di scioglimento o esaurimento del rapporto, l'Azienda potrà ottenere la consegna forzata tramite le procedure legalmente previste, anche in via di autotutela amministrativa, nei casi consentiti.