



FONDAZIONE  
SVILUPPO  
CA' GRANDA

# **REGOLAMENTO PER L'AFFIDAMENTO DI CONTRATTI DI LOCAZIONE ED AFFITTO**

Approvato con deliberazione del

Consiglio di amministrazione del 23 luglio 2015

## SOMMARIO

<b>Parte 1 Disposizioni generali</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Oggetto del regolamento.....	3
Art. 2 Principi generali .....	3
Art. 3 Responsabile del procedimento.....	3
<b>Parte 2 Le procedure per l'affidamento di contratti di locazione aventi ad oggetto immobili diversi dai fondi rustici</b> .....	<b>3</b>
Art. 4 Modalità di affidamento degli immobili diversi dai fondi rustici.....	3
<b>Titolo I L'asta pubblica</b> .....	<b>3</b>
Art. 5 Determinazione del canone a base d'asta .....	3
Art. 6 Bando di gara .....	4
Art. 7 Requisiti di ordine generale per partecipare all'asta.....	4
Art. 8 Cauzione provvisoria .....	5
Art. 9 Criterio di aggiudicazione.....	5
<b>Titolo II La trattativa privata</b> .....	<b>5</b>
Art. 10 Trattativa privata .....	5
<b>Parte 3 Le procedure per l'affidamento di contratti di affitto aventi ad oggetto fondi rustici</b> .....	<b>6</b>
Art. 11 Modalità di affidamento dei fondi rustici.....	6
Art. 12 Trattativa privata in presenza di accordi sindacali collettivi.....	6
Art. 13 Trattativa privata in assenza di accordi sindacali collettivi che prevedono l'esatta determinazione del canone .....	7
Art. 14 Trattativa privata in deroga.....	8
Art. 15 Diritto di prelazione del conduttore uscente.....	9
<b>Parte 4 L'aggiudicazione del contratto e la fase successiva</b> .....	<b>9</b>
Art. 16 Aggiudicazione.....	9
Art. 17 Cauzione definitiva.....	9
Art. 18 Sottoscrizione del contratto .....	10
Art. 19 Rinnovo del contratto.....	10
<b>Parte 5 Disposizioni finali</b> .....	<b>10</b>
Art. 20 Modifiche al regolamento .....	10
Art. 21 Rinvio.....	10
Art. 22 Entrata in vigore.....	11

## **Parte 1** **Disposizioni generali**

### **Art. 1 Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina i rapporti di locazione e/o affitto dei beni di proprietà della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico il cui diritto di usufrutto è stato apportato alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda (di seguito "Fondazione"), in conformità a quanto previsto dallo Statuto istitutivo e dalle leggi vigenti.

### **Art. 2 Principi generali**

1. L'affidamento in locazione e/o affitto dei beni oggetto del presente regolamento e la loro gestione devono essere finalizzati alla valorizzazione dei beni medesimi, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità e redditività.

### **Art. 3 Responsabile del procedimento**

1. In relazione ad ogni procedimento diretto alla stipulazione di contratti di locazione e/o affitto deve essere nominato dal Direttore generale un Responsabile unico del procedimento, al quale competono le funzioni e i compiti assegnati dal presente regolamento e dalle leggi vigenti.
2. Qualora il Responsabile unico del procedimento non sia nominato, ogni compito e responsabilità resta a carico del Direttore generale.

## **Parte 2** **Le procedure per l'affidamento di contratti di locazione aventi ad oggetto immobili diversi dai fondi rustici**

### **Art. 4 Modalità di affidamento degli immobili diversi dai fondi rustici**

1. I beni immobili diversi dai fondi rustici sono assegnati in locazione mediante asta pubblica secondo il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni, salvo che non sussistano i presupposti per l'esperimento di una trattativa privata, come esplicitati nel successivo art. 10.

## **Titolo I** **L'asta pubblica**

### **Art. 5 Determinazione del canone a base d'asta**

1. I beni da dare in locazione vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato mediante perizia estimativa resa da professionisti, anche esterni alla Fondazione, appositamente incaricati dal Responsabile del procedimento.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare i criteri obiettivi e le motivazioni che hanno portato alla determinazione del canone di stima del valore di mercato dell'immobile.

#### **Art. 6 Bando di gara**

1. Il Responsabile del procedimento provvede a far pubblicare il bando di gara almeno quindici giorni prima del giorno feriale fissato per l'apertura delle offerte sul profilo della Fondazione.
2. Il bando di gara deve indicare:
  - a) il giorno e l'ora dell'apertura delle offerte;
  - b) l'oggetto dell'asta, ossia il bene e la sua descrizione;
  - c) il canone di stima posto a base d'asta;
  - d) gli eventuali vincoli e servitù;
  - e) il termine prefisso del pagamento dei canoni;
  - f) la durata del contratto e l'eventuale rinnovabilità dello stesso, in conformità a quanto disposto dal successivo art. 19;
  - g) il nominativo del Responsabile del Procedimento;
  - h) i documenti da allegare all'offerta per essere ammessi alla gara;
  - i) le modalità di presentazione delle offerte;
  - j) l'importo delle cauzioni;
  - k) se si procederà all'aggiudicazione anche quando venga presentata una sola offerta, purché congrua ed economicamente vantaggiosa per la Fondazione;
  - l) il termine per la stipulazione del contratto.

#### **Art. 7 Requisiti di ordine generale per partecipare all'asta**

1. Per essere ammessi all'asta i concorrenti, unitamente all'offerta e agli altri documenti eventualmente previsti nel singolo bando di gara, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, nella quale si attesti che:
  - a) il concorrente ha preso visione di tutte le condizioni contenute nella documentazione predisposta e consultabile presso il profilo della Fondazione;
  - b) il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di locazione, si è accertato delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene idoneo allo scopo cui intende destinarlo;
  - c) il concorrente non ha controversie pendenti con la Fondazione;
  - d) nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
  - e) nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla camera di commercio, il nominativo della/e persona/e designata/e a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata

per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;

f) il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

2. Le dichiarazioni di cui al precedente comma 1 possono essere autocertificate in un'unica dichiarazione.

### **Art. 8 Cauzione provvisoria**

1. Per essere ammessi all'asta i concorrenti devono dimostrare di aver prestato, esclusivamente mediante assegno circolare o bonifico bancario, una cauzione provvisoria pari al 25% del canone annuo posto a base di gara.

2. La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto. Le cauzioni dei concorrenti non aggiudicatari vengono svincolate a seguito dell'emanazione dell'aggiudicazione.

### **Art. 9 Criterio di aggiudicazione**

1. L'asta si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nel bando di gara e l'aggiudicazione avviene in favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso.

2. In caso di offerte recanti aumenti uguali il Responsabile del Procedimento provvede, mediante lettera raccomandata, ad invitare gli offerenti a migliorare, mediante rialzo del canone originariamente proposto, la propria offerta, assegnando allo scopo uno specifico termine. Il concorrente che, entro il predetto termine, presenta la migliore offerta è dichiarato aggiudicatario.

3. Ove nessuno dei destinatari dell'invito a offrire di cui al precedente comma 2 faccia pervenire nel termine previsto un'offerta migliorativa l'aggiudicazione viene assegnata mediante estrazione a sorte, ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

## **Titolo II**

### **La trattativa privata**

#### **Art. 10 Trattativa privata**

1. I beni immobili oggetto del presente regolamento possono essere affidati in locazione a trattativa privata, esclusivamente nei seguenti casi:

a) quando non sia stata presentata, nell'ambito di una precedente asta pubblica, nessuna offerta ovvero si abbiano fondate ragioni per ritenere che, ove si sperimentasse il ricorso all'asta pubblica, quest'ultima andrebbe deserta;

b) in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze, approvate dal Consiglio di amministrazione, per le quali non possa essere utilmente seguita la procedura di aggiudicazione mediante asta pubblica.

2. Il soggetto con cui la Fondazione intraprende la trattativa privata deve possedere i requisiti di cui all'art. 7.
3. Il medesimo soggetto deve preliminarmente costituire una cauzione provvisoria pari al 25% del canone annuo offerto, esclusivamente mediante assegno circolare o bonifico bancario, che resterà vincolata fino alla stipulazione del contratto.

**Parte 3**  
**Le procedure per l'affidamento di contratti di affitto**  
**aventi ad oggetto fondi rustici**

**Art. 11 Modalità di affidamento dei fondi rustici**

1. I fondi rustici sono assegnati mediante il ricorso alla trattativa privata da celebrarsi secondo le procedure, tra loro alternative, di cui ai successivi artt. 12 e 13, salvo che non sussistano i presupposti per applicare, in via eccezionale, l'articolo 14.
2. È facoltà della Fondazione partecipare alla stipulazione di accordi collettivi promossi dalle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, ai sensi dell'art. 23, ultimo comma della l. 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della l. 3 maggio 1982, n. 203.
3. Nel caso in cui l'accordo di cui al precedente comma 2 preveda anche l'esatta determinazione del canone di affitto, il valore dello stesso deve assicurare entrate non inferiori ai parametri di mercato garantendo l'interesse contabilistico all'efficienza delle negoziazioni.
4. I fondi possono essere assegnati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti indicati dall'art. 7.

**Art. 12 Trattativa privata in presenza di accordi sindacali collettivi**

**A) Accordi sindacali collettivi che prevedono l'esatta determinazione del canone**

1. Nel caso in cui l'accordo di cui al precedente art. 11, comma 2, preveda l'esatta determinazione del canone di affitto, la Fondazione riconosce una preferenza al conduttore insediato sul fondo che si dichiari disponibile ad aderire alle condizioni oggetto dell'accordo collettivo.
2. Qualora al conduttore insediato sul fondo non possa essere accordata la preferenza ai sensi del successivo comma 6 oppure lo stesso non intenda aderire oppure non vi sia alcun conduttore insediato, la Fondazione riconosce una preferenza al conduttore del fondo contiguo di proprietà della Fondazione che si dichiari disponibile ad aderire alle condizioni oggetto dell'accordo collettivo.
3. Qualora al conduttore insediato sul fondo contiguo di cui al precedente comma 2 non possa essere accordata la preferenza ai sensi del successivo comma 6 oppure lo stesso non intenda aderire oppure non vi sia alcun fondo contiguo di proprietà della Fondazione, la stessa riconosce una preferenza al conduttore insediato su un fondo limitrofo di proprietà della Fondazione che si dichiari disponibile ad aderire alle condizioni oggetto dell'accordo collettivo.

4. Qualora vi sia più di un conduttore interessato di cui ai precedenti commi 2 e 3, la Fondazione procederà all'assegnazione applicando criteri che favoriscano la migliore razionalizzazione del portafoglio immobiliare.
5. Qualora a nessuno dei conduttori di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 possa essere accordata la preferenza ai sensi del successivo comma 6 oppure nessuno degli stessi intenda aderire, la Fondazione provvede a pubblicare un apposito avviso presso il proprio profilo, in conformità a quanto stabilito dal successivo art. 13, comma 1, esplicitando che da quel momento in avanti la Fondazione si riserva di valutare ogni eventuale richiesta e quindi di trattare con il soggetto che ritenga più idoneo al fine di addivenire a una rapida ed efficiente assegnazione del bene immobile, fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'accordo di cui all'art. 11, comma 3. La richiesta di assegnazione deve essere conforme a quanto disposto dall'art. 13, comma 2, fatta esclusione del canone già fissato di cui all'art. 11, comma 3.
6. La Fondazione non accorda la preferenza di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 nel caso sussistano motivi di contestazioni di inadempimenti nei confronti dei predetti conduttori o altre circostanze oggettive che li rendano inaffidabili, fatta salva la facoltà della Fondazione di valutare la disponibilità degli stessi a sanare integralmente i predetti inadempimenti o circostanze.

#### **B) Accordi sindacali collettivi che non prevedono l'esatta determinazione del canone**

7. Nel caso in cui l'accordo di cui al precedente art. 11, comma 2, non preveda l'esatta determinazione del canone di affitto, l'assegnazione dei singoli fondi avviene secondo le modalità di cui al successivo art. 13, ferma restando la necessaria coerenza delle pattuizioni contrattuali relative ai singoli fondi con quanto disposto dall'accordo.

#### **Art. 13 Trattativa privata in assenza di accordi sindacali collettivi che prevedono l'esatta determinazione del canone**

1. La Fondazione, in presenza di accordi collettivi che non prevedano la determinazione del canone o in assenza di accordi collettivi, provvede a pubblicare un apposito avviso presso il proprio profilo indicante la denominazione dei fondi di cui intende procedere all'assegnazione, i relativi dati catastali e tutte le informazioni ritenute utili, tra cui la durata contrattuale ed eventuali condizioni particolari, prevedendo per ciascun fondo uno specifico termine per presentare apposita richiesta di assegnazione.
2. Nella richiesta devono essere specificati:
  - a) la denominazione del fondo di cui si chiede l'assegnazione;
  - b) l'ammontare del canone offerto;
  - c) eventuali investimenti proposti, da dettagliarsi in apposito documento tecnico-economico;
  - d) la dimostrazione di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 25% del canone annuo offerto, mediante assegno circolare o bonifico bancario;
  - e) la presa d'atto della necessità che il contratto venga stipulato con l'effettiva assistenza e partecipazione di una Organizzazione Professionale Agricola ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della l. 3 maggio 1982, n. 203;

- f) il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 7, da attestare mediante autocertificazione allegata alla richiesta di assegnazione.
3. La Fondazione procede all'assegnazione dopo aver trattato le condizioni dell'affitto con il richiedente che abbia presentato l'offerta migliore per la Fondazione.
  4. In caso di migliori offerte uguali, la Fondazione provvede, tramite lettera raccomandata, ad invitare i relativi offerenti a migliorare la propria offerta, assegnando allo scopo uno specifico termine. La Fondazione procede all'assegnazione dopo aver trattato le condizioni dell'affitto con il richiedente che abbia presentato l'offerta migliore oppure, qualora nessuno dei destinatari dell'invito a offrire faccia pervenire nel termine previsto un'offerta migliorativa, con il richiedente estratto a sorte.
  5. Laddove non pervenga alcuna richiesta di assegnazione nel termine di cui al precedente comma 1, la Fondazione provvede a pubblicare un apposito avviso presso il proprio profilo, esplicitando che da quel momento in avanti la Fondazione si riserva di valutare la congruità e l'economicità di ogni eventuale successiva richiesta, al fine di addivenire a una rapida ed efficiente assegnazione del bene immobile. La richiesta di assegnazione, anche in tal caso, deve essere conforme a quanto disposto dal precedente comma 2.
  6. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, ultimo comma della l. 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della l. 3 maggio 1982, n. 203, il richiedente, di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, deve necessariamente essere assistito nella trattativa e nella stipulazione dalla propria Organizzazione Professionale Agricola. In difetto di tale assistenza, la Fondazione, senza bisogno di messa in mora, può annullare l'avvio della trattativa, incamerare la cauzione provvisoria e richiedere il risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti.

#### **Art. 14 Trattativa privata in deroga**

1. Quando si abbiano fondate ragioni per ritenere che, ove si sperimentasse la procedura di cui agli artt. 12 e 13, quest'ultima andrebbe deserta e in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le procedure di aggiudicazione di cui agli artt. 12 e 13, i fondi rustici possono essere assegnati mediante trattativa privata in deroga alle procedure previste dai predetti articoli.
2. La trattativa privata può avere luogo anche senza avere interpellato più soggetti.
3. Il soggetto con cui la Fondazione intraprende la trattativa deve possedere i requisiti di cui all'art. 7.
4. Il medesimo soggetto:
  - a) deve preliminarmente costituire una cauzione provvisoria pari al 25% del canone annuo offerto, esclusivamente mediante assegno circolare o bonifico bancario, che resterà vincolata fino alla stipulazione del contratto;
  - b) deve necessariamente essere assistito nella trattativa e nella stipulazione dalla propria Organizzazione Professionale Agricola, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, ultimo comma della l. 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della l. 3 maggio 1982, n. 203. In difetto di tale assistenza, la Fondazione, senza bisogno di messa in mora, può annullare l'avvio



della trattativa, incamerare la cauzione provvisoria e richiedere il risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti.

#### **Art. 15 Diritto di prelazione del conduttore uscente**

1. Individuato l'aggiudicatario, mediante le procedure di cui agli artt. 12, 13 e 14, la Fondazione provvede a comunicare entro il termine di 5 giorni dall'aggiudicazione i termini dell'accordo all'eventuale titolare del diritto di prelazione, di cui all'art. 4 bis della l. 3 maggio 1982, n. 203, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
2. La comunicazione di cui al precedente comma 1 deve contenere l'indicazione di un termine, non superiore a 45 giorni dal ricevimento della comunicazione medesima, entro cui può essere esercitato il diritto di prelazione alle medesime condizioni.

### **Parte 4**

#### **L'aggiudicazione del contratto e la fase successiva**

#### **Art. 16 Aggiudicazione**

1. Dell'avvenuta assegnazione del bene immobile viene data pubblicità mediante pubblicazione sul profilo della Fondazione.
2. In caso di asta pubblica, inoltre, deve darsi comunicazione all'aggiudicatario, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mani, che deve contenere:
  - a) gli estremi dell'atto di aggiudicazione;
  - b) l'invito a costituire cauzione definitiva nelle modalità previste dal bando di gara;
  - c) l'invito a stipulare il contratto entro i termini previsti dal bando di gara;
  - d) l'avvertenza che in caso di mancata costituzione della cauzione definitiva o di mancata sottoscrizione del contratto, senza giustificato motivo, la Fondazione, senza bisogno di messa in mora, dichiarerà decaduto l'assegnatario, incamererà la cauzione provvisoria e richiederà il risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti. In caso di asta pubblica, la Fondazione si riserva di aggiudicare al secondo concorrente in graduatoria.

#### **Art. 17 Cauzione definitiva**

1. Al momento della stipula del contratto, l'aggiudicatario deve prestare una cauzione definitiva, mediante assegno circolare, bonifico bancario o fideiussione bancaria, che resta vincolata per tutta la durata del contratto.
2. L'importo della cauzione viene stabilito dal Responsabile del procedimento in relazione all'immobile e alle condizioni contrattuali, ma non può essere inferiore a 3 mensilità di canone per i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili diversi dai fondi rustici e 6 mensilità di canone per i contratti di affitto aventi ad oggetto fondi rustici.
3. Qualora l'aggiudicatario non versi la cauzione definitiva, la Fondazione, senza bisogno di messa in mora, può dichiarare decaduto l'aggiudicatario, incamerare la cauzione provvisoria e richiedere il

risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti. In caso di asta pubblica, la Fondazione si riserva di aggiudicare al secondo concorrente in graduatoria.

#### **Art. 18 Sottoscrizione del contratto**

1. La stipulazione del contratto, in caso di asta pubblica, deve avvenire entro i termini previsti dal bando di gara, mentre, in caso di trattativa privata, entro i termini stabiliti dal Responsabile del procedimento da comunicarsi all'aggiudicatario mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mani.
2. Qualora l'aggiudicatario non si renda disponibile alla stipula del contratto entro il termine di cui al precedente comma 1, la Fondazione, senza bisogno di messa in mora, può dichiarare decaduto l'aggiudicatario, incamerare la cauzione provvisoria e richiedere il risarcimento per le eventuali maggiori spese e per i maggiori danni sostenuti. In caso di asta pubblica, la Fondazione si riserva di aggiudicare al secondo concorrente in graduatoria.
3. L'aggiudicatario deve attestare, prima della stipulazione del contratto, il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 7 nelle forme ivi previste.

#### **Art. 19 Rinnovo del contratto**

1. È nulla ogni clausola di rinnovo tacito del contratto.
2. Possono prevedersi clausole di rinnovo mediante atto bilaterale espresso, purché, in caso di affidamento mediante asta pubblica, la rinnovabilità del contratto venga preventivamente esplicitata nel bando di gara, con puntuale individuazione delle modalità e dei limiti temporali del rinnovo.

### **Parte 5 Disposizioni finali**

#### **Art. 20 Modifiche al regolamento**

1. Eventuali modifiche al presente regolamento sono approvate con delibera del Consiglio di amministrazione.

#### **Art. 21 Rinvio**

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento trovano applicazione per l'affidamento dei contratti di locazione e/o affitto degli immobili della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico, il cui diritto di usufrutto è stato apportato alla Fondazione Sviluppo Ca' Granda, le vigenti disposizioni di legge, e in particolare le disposizioni del r.d. 18 novembre 1923, n. 2440, e del relativo regolamento attuativo (r.d. 23 maggio 1924, n. 827), nonché, per quanto concerne l'affitto dei fondi rustici, la l. 3 maggio 1982, n. 203, e s.m.i..

2. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali che dispongano in modo diverso da quanto previsto dal regolamento medesimo. In tali casi, in attesa della formale modifica del presente regolamento ai sensi dell'art. 20, si applica la normativa sovraordinata.

#### **Art. 22 Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua approvazione da parte del Consiglio di amministrazione ed è reso pubblico attraverso la sua pubblicazione sul profilo della Fondazione.