

# **Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di ASTRAL S.p.A.**

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I**

#### **AMBITO DI INTERVENTO**

##### **Art. 1**

##### **Oggetto**

Il presente regolamento norma sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile e non, nonché sull'utilizzo temporaneo di tutti i beni immobili di ASTRAL S.p.A.

ASTRAL S.p.A. garantisce il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, nonché la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle procedure.

##### **Art. 2**

##### **Amministrazione diretta e condizione giuridica**

I. I beni del patrimonio di ASTRAL S.p.A. sono gestiti dall' Area Patrimonio nel rispetto ed in conformità agli indirizzi impartiti dal Vertice Aziendale, nel rispetto della normativa vigente, del deliberato dell'Assemblea dei soci di ASTRAL S.p.A. del 20 giugno 2019, n. 401, del Protocollo di Gestione del Patrimonio Aziendale di cui al modello ex D.Lgs 231/2001 e del presente regolamento. I beni del patrimonio disponibile di ASTRAL S.p.A. sono soggetti al regime della proprietà privata, nei limiti stabiliti dalla legge.

##### **Art. 3**

##### **Beni immobili oggetto del presente regolamento**

Sono oggetto del presente regolamento i beni di proprietà e nel pieno possesso di ASTRAL S.p.A. inseriti nel Piano di Valorizzazione Immobiliare come patrimonio disponibile e quelli inerenti il patrimonio non disponibile in ragione delle valutazioni che considerano o meno strategico l'asset per il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Il Piano di Valorizzazione Immobiliare è oggetto di periodica revisione e viene sottoposto per l'approvazione all'assemblea societaria.

I beni immobili sono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; l'alienazione può aver luogo soltanto ove siano stati integralmente saldati il prezzo, gli oneri nei confronti dei consorzi di bonifica, se dovuti, e ogni altra obbligazione prevista dalla normativa vigente.

In conformità al deliberato della Assemblea dei soci del 20.06.2019, n. 401:

- le procedure di cessione/locazione avverranno nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità;
- il valore della cessione/locazione dei beni sarà parametrato ai reali valori di mercato;
- ASTRAL S.p.A. opererà in base al presente regolamento, volto a garantire adeguate forme di pubblicità per l'acquisizione e la valutazione di concorrenti proposte di acquisto/locazione;
- in caso di procedure successive di cessione, conseguenti all'infruttuosità delle procedure eseguite, ASTRAL S.p.A. tutelerà l'interesse pubblico mantenendo i valori di cessione congrui rispetto alla situazione concreta di mercato.

I beni immobili disponibili e non disponibili sono categorizzabili in base alla loro reale situazione di fatto come segue:

- a) beni immobili con destinazione o destinabili ad uso commerciale/produttivo adibiti all'esercizio di attività commerciali o a servizio delle stesse o più in generale ad attività di natura privata;
- b) beni immobili di pubblico interesse: sono i terreni e le opere di proprietà dell'ASTRAL S.p.A. destinati o destinabili ad uso di pubblico generale interesse e/o a servizio della viabilità in generale ovvero quelli di particolare pregio storico e/o ambientale;
- c) beni immobili con destinazione diversa: sono i beni immobili acquisiti dall'ASTRAL S.p.A. a qualunque titolo e non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b).

## **TITOLO II**

### **BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ASTRAL S.P.A.**

#### **CAPO I**

#### **ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DISPONIBILI**

##### **Art. 4**

##### **Beni immobili oggetto di alienazione**

Possono essere oggetto di alienazione i beni immobili inseriti nel Piano di Valorizzazione Immobiliare di ASTRAL S.p.A. debitamente approvato dal socio unico e classificati come disponibili.

## **Art. 5**

### **Prezzo di stima**

Il prezzo di stima dei beni immobili di cui all'articolo 4 è almeno pari al loro corrente valore di mercato determinato dalla Area Patrimonio previa apposita perizia e non può essere inferiore al valore a bilancio del bene.

In relazione alla natura ed alla consistenza del bene da alienare, la stima del valore a base d'asta ovvero la congruità del valore della compravendita può effettuarsi ricorrendo alle perizie di organismi tecnici e di enti o agenzie pubbliche istituzionalmente competenti sull'oggetto della valutazione.

## **Art. 6**

### **Beneficiari**

Possono beneficiare dell'alienazione dei beni del patrimonio disponibile di ASTRAL S.p.A. i soggetti in possesso dei requisiti di legge e dei requisiti di cui al presente regolamento, che ne abbiano interesse e ne abbiano fatto richiesta.

## **Art. 7**

### **Requisiti di partecipazione alle procedure**

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara coloro si trovano in una delle condizioni di cui all'articolo 80 del DLGS n. 50 del 2016.

## **Art. 8**

### **Procedura di vendita**

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, nonché la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare, attraverso procedure ad evidenza pubblica. La stessa è svolta in modo da assicurare la massima pubblicità all'avviso d'asta.

L'Amministratore Unico di ASTRAL S.p.A., su proposta dell'Area Patrimonio, con determinazione individua il bene da alienare e la procedura per l'alienazione, stabilisce se l'alienazione avvenga a corpo ovvero se possa effettuarsi una ripartizione per lotti, qualora tale soluzione si configuri più vantaggiosa per l'Azienda.

La vendita dei beni immobili di cui al presente Capo si realizza attraverso:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata preceduta da gara informale, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la natura dello stesso, limitata ad un insieme determinato di interessati, in particolare di coloro che si trovino nella legittima condizione di detentori dei beni immobili in quanto concessionari, locatari o affittuari, in base ad atto di concessione, contratto di locazione o d'affitto validi ed in corso e che siano in regola con i pagamenti dei canoni;

c) trattativa privata diretta, previa autorizzazione da parte del competente organo di ASTRAL S.p.A., qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente il ricorso all'asta pubblica o alla trattativa privata preceduta da gara informale, ovvero quando le caratteristiche del bene indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto ovvero ricorrano altre speciali circostanze legate alla natura ed alla consistenza del bene.

Si applicherà la trattativa privata diretta per le aree disponibili di piccole dimensioni, sino a 3.000 mq, che non siano riunibili ad altre aree confinanti di proprietà dell'ASTRAL S.p.A. e che siano prive di significativo valore economico.

## **Art. 9**

### **Commissione per la procedura di vendita**

La commissione di gara è nominata successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte dall'Azienda.

In alternativa, l'asta può svolgersi dinanzi ad un Notaio ovvero ad un Avvocato scelti da ASTRAL S.p.A. negli elenchi di cui all'articolo 179 ter delle Disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie con le modalità di cui all'articolo 591 bis del codice di procedura civile.

## **Art. 10**

### **Asta pubblica**

ASTRAL S.p.A. pubblica sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul proprio sito Internet uno o più elenchi dei beni immobili suscettibili di alienazione. Per ognuno di questi beni verranno indicate le caratteristiche principali come a titolo esemplificativo: provenienza del bene, la destinazione urbanistica, eventuali vincoli e quant'altro fosse necessario per una corretta conoscenza degli stessi. Il bando di gara, contenente tutti i dati identificativi del bene immobile, il prezzo base, luogo, data e ora dell'asta, l'importo della cauzione, le modalità di presentazione dell'offerta, le modalità di svolgimento dell'asta è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, sul sito Internet dell'ASTRAL S.p.A., nonché, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale ed uno regionale.

Gli interessati all'acquisto fanno pervenire all'ASTRAL S.p.A. le offerte in busta chiusa con mezzi idonei a salvaguardarne l'integrità e l'inviolabilità, entro e non oltre i termini stabiliti dal bando compilate sulla modulistica prevista e contenente la dichiarazione debitamente sottoscritta sul possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

In assenza di tale dichiarazione o qualora l'offerta non sia rispondente alle formalità previste la richiesta sarà considerata irricevibile.

Per partecipare alla gara gli aspiranti acquirenti versano una cauzione, pari al 10 per cento del prezzo posto a base d'asta, unitamente ad un acconto per le spese, pari al 5 per cento del prezzo posto a base d'asta, secondo i termini e le modalità che verranno meglio precisate nel bando; la cauzione e le spese versate dai non aggiudicatari sono immediatamente restituite, mentre quelle depositate dall'aggiudicatario sono incamerate dall'ASTRAL S.p.A. a titolo di pagamento delle spese di contratto e quale acconto sul prezzo di vendita, salvo integrazioni.

La gara è considerata valida anche in presenza di una sola offerta, purché superiore al prezzo base riportato nell'avviso di vendita. Sono considerate valide solo le offerte di importo superiore al prezzo posto a base d'asta, delle quali è redatta apposita graduatoria. La scelta del contraente avviene sulla base dell'offerta maggiore. Nel caso di due o più offerte di pari importo si espleta una ulteriore gara al rialzo tra coloro che hanno presentato offerte uguali considerando come prezzo base d'asta l'importo delle predette offerte.

Le offerte pervenute sono esaminate, in seduta pubblica, dalla Commissione preposta allo svolgimento della gara.

Dello svolgimento delle operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte e di scelta del contraente è redatto apposito verbale

Il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione già versata, è corrisposto all'ASTRAL S.p.A., in un'unica soluzione, preventivamente alla stipula dell'atto di vendita secondo i termini e le modalità che saranno precisate nel bando.

Nel caso in cui la gara vada deserta una prima volta, l'ASTRAL S.p.A. provvede a ripetere la procedura riducendo il prezzo base di un importo percentuale concordato e approvato dalla Regione Lazio.

Qualora anche la seconda asta pubblica vada deserta, si attiva una trattativa privata, assicurando le condizioni e le garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.

Il prezzo finale non può essere comunque inferiore ad una percentuale di ribasso del prezzo posto a base della prima asta, ribasso concordato ed approvato dalla Regione Lazio.

## **Art. 11**

### **Trattativa privata preceduta da gara informale**

L'avviso di vendita, contenente tutti i dati identificativi del bene immobile, il prezzo base, il luogo, il termine e le modalità di presentazione delle offerte, le modalità di svolgimento della trattativa nonché l'eventuale cauzione vengono comunicate dal competente organo dell'ASTRAL S.p.A. ai potenziali interessati attraverso raccomandata con ricevuta di ritorno o pec. Nell'avviso viene richiesta la sottoscrizione della dichiarazione sul possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

In assenza di tale dichiarazione o qualora l'offerta non sia rispondente alle formalità previste la richiesta sarà considerata irricevibile.

La trattativa privata può essere preceduta da una gara informale sviluppata in due fasi distinte.

La prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati. In questa fase le offerte pervengono in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità.

La seconda ed eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte risultino maggiormente vantaggiose. Possono, altresì, essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa privata per esigenze di urgenza e di celerità, preventivamente formalizzate, che giustifichino l'adozione di detta procedura.

Per lo svolgimento della gara si applicano le modalità previste per l'asta pubblica, in quanto compatibili che vengono riepilogate nell'avviso di vendita.

La procedura termina con l'aggiudicazione al miglior offerente.

Il prezzo di vendita è corrisposto in un'unica soluzione dall'acquirente all'ASTRAL S.p.A. preventivamente alla stipula dell'atto di vendita secondo i termini e le modalità che saranno precisate nell'avviso di vendita.

## **Art. 12**

### **Trattativa privata diretta**

Dell'utilizzo di tale procedura per la scelta del contraente verrà data informativa attraverso un apposito avviso di manifestazione di interesse pubblicato sul sito internet della società al fine di sollecitare eventuali ulteriori candidature.

Nel caso venga manifestato un interesse ASTRAL S.p.A. avvierà la trattativa con i soggetti che si sono candidati come previsto nella trattativa privata.

Scaduto il termine senza che ci siano state candidature ASTRAL S.p.A. contatterà i soggetti che ritiene potenzialmente interessati e provvederà ad intavolare una trattativa volta alla cessione del bene nel rispetto del principio di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa.

Trovano applicazione i principi di cui alla trattativa privata

Il prezzo di vendita verrà corrisposto in un'unica soluzione dall'acquirente all'ASTRAL S.p.A. preventivamente alla stipula dell'atto di vendita, secondo i termini e le modalità che saranno precisate nell'avviso di vendita, e non potrà essere inferiore al prezzo di stima di cui all'articolo 5.

## **Art. 13**

### **Conclusioni della procedura e rogito**

Individuato l'aggiudicatario ASTRAL S.p.A. svolge i controlli sulle dichiarazioni rese in sede di procedura e all'esito favorevole delle stesse si conclude la procedura con atto di determinazione dell'Amministratore Unico.

La decisione assunta viene comunicata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec al concorrente aggiudicatario ed agli altri concorrenti non aggiudicatari entro 20 giorni dall'espletamento della procedura.

L'atto di vendita è stipulato entro sessanta giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'acquirente dimostri di aver presentato domanda di mutuo per il finanziamento dell'acquisto, il termine per la stipula del contratto di compravendita può essere prorogato per il perfezionamento e l'erogazione del mutuo medesimo, su richiesta dell'interessato da presentarsi entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

Il termine per la stipula del contratto di compravendita non può, comunque, essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; trascorso tale termine senza che il contratto sia stato stipulato, si procede alla dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione.

Qualora l'interessato si avvalga della facoltà di proroga, sul corrispettivo da versare è dovuto il pagamento degli interessi nella misura del tasso legale per il periodo intercorrente dalla data di comunicazione da parte dell'aggiudicatario di avvalersi della proroga, alla data di stipula del contratto.

Tutte le spese di stipula sono a carico dell'acquirente che ha facoltà di scegliere il notaio o in caso di inattività sarà ASTRAL S.p.A. a indicare alla controparte un notaio di propria fiducia con data e ora di convocazione per la stipula del contratto.

In caso di mancata vendita per colpa dell'aggiudicatario, l'Azienda incamera la cauzione del 10 per cento e procede all'alienazione del bene a favore dell'offerente che segue nella graduatoria che si farà onere di versare la cauzione e le spese di contratto entro 15 giorni dalla comunicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

## **Art. 14**

### **Richieste spontanee di acquisto di beni immobili di valore fino a 7.500 euro**

Qualora giunga all'Azienda una spontanea richiesta di acquisto di beni immobili di cui all'articolo 4 aventi un valore venale inferiore a euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00), ASTRAL S.p.A. provvederà a pubblicare sul sito web della Società per la durata di venti giorni e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio l'informativa sull'interesse all'acquisto al fine di acquisire eventuali ulteriori manifestazioni d'interesse all'acquisto.

Trascorso tale termine senza che siano pervenute altre manifestazioni d'interesse, l'alienazione potrà essere negoziata con il richiedente iniziale, ponendo la base della procedura e il prezzo di stima di cui all'articolo 5 ed acquisendo le dichiarazioni sulla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Individuato l'aggiudicatario, ASTRAL S.p.A. svolge i controlli sulle dichiarazioni rese e all'esito favorevole delle stesse si conclude la procedura con atto di determinazione dell'Amministratore Unico.

La decisione assunta viene comunicata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec al concorrente aggiudicatario.

L'atto di vendita è stipulato entro sessanta giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione, secondo termini, modalità e condizioni di cui all'art. 13.

Qualora pervengano altre manifestazioni d'interesse verrà espletata una procedura concorrenziale fra tutti coloro che hanno manifestato interesse all'acquisto ponendo a base della procedura il medesimo prezzo di stima di cui all'articolo 5. Per la procedura si fa riferimento all'art. 11.

## **CAPO II**

### **ALIENAZIONE BENI IMMOBILI DISPONIBILI DI PUBBLICO INTERESSE**

## **Art. 15**

### **Trasferimento a titolo oneroso**

I beni immobili di pubblico interesse, di cui all'articolo 3, lettera b), possono essere trasferiti a titolo oneroso ad enti ovvero ad organismi di diritto pubblico con le modalità di cessione dei beni immobili disponibili in quanto applicabili.

ASTRAL S.p.A. non può dar corso a trasferimento a titolo gratuito dei beni, anche se di interesse pubblico.



ASTRAL S.p.A., in attuazione di più ampie politiche di sviluppo, può procedere alla permuta di alcuni beni immobili di cui al presente capo con beni immobili di proprietà di altre pubbliche amministrazioni, previa valutazione comparata dei beni stessi ed acquisizione del benessere dell'assemblea dei soci.

### **TITOLO III**

#### **GESTIONE BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ASTRAL S.P.A.**

##### **CAPO I**

##### **MODALITA' DI GESTIONE**

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

###### **Oggetto**

Le disposizioni di cui al presente titolo disciplinano le modalità di gestione dei beni immobili disponibili e non disponibili di ASTRAL S.p.A..

##### **CAPO II**

#### **GESTIONE DEI BENI IMMOBILI NON DISPONIBILI DI PROPRIETÀ DI ASTRAL S.P.A.**

###### **Art. 17**

###### **Concessioni Beni non disponibili**

ASTRAL S.p.A. può affidare i beni immobili aziendali nonché i beni immobili successivamente acquisiti a qualsiasi titolo in:

- a) concessione annuale, revocabile e non rinnovabile automaticamente alla scadenza;
- b) concessione pluriennale, revocabile e non rinnovabile alla scadenza, in presenza di specifiche esigenze legate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda stessa.

###### **Art. 18**

###### **Valore della concessione**

Il canone annuo di concessione è stabilito per ciascun bene, salvo particolari esigenze di natura sociale, nella misura minima dello 0,50% del prezzo di vendita. Il valore così calcolato sarà poi corrispondente al prezzo di concessione mensile.

Per la rilevazione del prezzo di vendita si terrà conto di quanto previsto al precedente articolo 5.

## **Art. 19**

### **Beneficiari**

Possono beneficiare della concessione dei beni del patrimonio indisponibile di ASTRAL S.p.A. i soggetti in possesso dei requisiti di legge e dei requisiti di cui al presente regolamento, che ne abbiano interesse e ne abbiano fatto richiesta.

## **Art. 20**

### **Requisiti di partecipazione alle procedure**

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara coloro si trovano in una delle condizioni di cui all'art. 7 del Capo I Titolo 2 del presente regolamento.

## **Art. 21**

### **Procedura**

L'ASTRAL SPA pubblica sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, sul proprio sito internet, l'elenco dei beni disponibili per le concessioni di cui al presente articolo, con le relative caratteristiche, ed il canone annuo relativo, nonché l'avviso contenente i requisiti e le condizioni di partecipazione, le modalità ed i termini di presentazione delle domande, i criteri di valutazione delle stesse, la procedura che verrà utilizzata, nonché le condizioni per il rilascio della concessione.

L'esame delle domande di concessione e la relativa valutazione sono effettuate da una Commissione nominata dall'ASTRAL SPA successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande stesse, composta da un dirigente dell'Azienda, con funzioni di Presidente e da altri due dipendenti esperti in materia.

## **Art. 22**

### **Conclusione della procedura e stipula della convenzione**

Individuato il concessionario, ASTRAL S.p.A. svolge i controlli sulle dichiarazioni rese in sede di procedura e all'esito favorevole delle stesse si conclude la procedura con atto di determinazione dell'Amministratore Unico.

La decisione assunta viene comunicata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec al concessionario ed agli altri concorrenti non aggiudicatari entro 20 giorni dall'espletamento della procedura.

La concessione verrà rilasciata all'esito della stipula della relativa convenzione che avverrà entro i 60 giorni successivi, nel rispetto delle condizioni stabilite nell'avviso per il rilascio della stessa;

trascorso tale termine senza che la convenzione sia stata stipulata per colpa dell'aggiudicatario, si procede alla dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione, ferme le condizioni stabilite nel bando.

### **CAPO III**

#### **GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DISPONIBILI DI PROPRIETÀ DI ASTRAL S.P.A.**

##### **Art. 23**

###### **Affitti, locazioni e comodati di beni immobili disponibili**

I beni immobili e i terreni facenti parte del patrimonio disponibile dell'ASTRAL S.p.A. possono essere concessi in locazione, in affitto, o in comodato d'uso oneroso, secondo quanto previsto dal codice civile e dalla normativa speciale vigente in materia, ovvero in presenza di specifiche esigenze legate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

Non è ammessa la sublocazione a terzi dei beni locati, affittati o dati in comodato ai sensi del presente articolo.

##### **Art. 24**

###### **Valore della locazione/affitto/comodato**

Il canone annuo della locazione ovvero dell'affitto è determinato con riferimento al valore di mercato dell'immobile attraverso una stima effettuata dall'Area Patrimonio stessa anche mediante perizia tecnica giurata ovvero da una struttura pubblica, scelta dall'ASTRAL S.p.A., in ragione del valore e della funzione del bene.

##### **Art. 25**

###### **Beneficiari**

Possono beneficiare della locazione dei beni del patrimonio disponibile di ASTRAL S.p.A. i soggetti in possesso dei requisiti di legge e dei requisiti di cui al presente regolamento, che ne abbiano interesse e ne abbiano fatto richiesta.

##### **Art. 26**

###### **Requisiti di partecipazione alle procedure**

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara coloro che si trovano in una delle condizioni di cui all'art. articolo 7 del Capo I Titolo 2 del presente regolamento.

## **Art. 27**

### **Procedura**

ASTRAL S.p.A. pubblica sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, e sul proprio sito internet, l'elenco dei beni disponibili per l'affitto/locazione/comodato, con le relative caratteristiche, nonché il bando contenente i requisiti e le condizioni di partecipazione, le modalità ed i termini di presentazione delle domande, nonché i criteri di valutazione delle stesse, la procedura che verrà utilizzata, nonché le condizioni di stipula del contratto.

I soggetti interessati dovranno sottoscrivere la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

L'esame delle domande presentate è effettuato da una apposita Commissione nominata dall'ASTRAL S.p.A., successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande stesse.

## **Art. 28**

### **Richieste spontanee di locazione aventi un canone inferiore a 2.500 euro/anno**

Le richieste di locazione dei beni patrimoniali disponibili aventi un canone inferiore ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) annui, sono pubblicate sul sito web di ASTRAL S.p.A. e della Regione Lazio per la durata di venti giorni, al fine di acquisire eventuali ulteriori manifestazioni d'interesse alla locazione. Qualora pervengano più manifestazioni d'interesse verrà espletata una procedura negoziata fra tutti coloro che hanno manifestato interesse alla locazione ponendo a base della procedura concorrenziale il canone determinato ai sensi dell'articolo 24.

Nel caso vi siano più richieste, a parità di condizioni, è riconosciuto il diritto di prelazione agli enti pubblici.

Trascorso il termine indicato senza che siano pervenute altre manifestazioni d'interesse, la locazione potrà essere stipulata con il richiedente iniziale al canone determinato ai sensi dell'articolo 24.

## **Art. 29**

### **Conclusione della procedura e contrattualizzazione**

Individuato l'aggiudicatario, ASTRAL S.p.A. svolge i controlli sulle dichiarazioni rese in sede di procedura e all'esito favorevole delle stesse si conclude la procedura con atto di determinazione dell'Amministratore Unico.

La decisione assunta viene comunicata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec al concorrente aggiudicatario ed agli altri concorrenti non aggiudicatari entro 20 giorni dall'espletamento della procedura.

Il contratto verrà stipulato entro 60 giorni dal ricevimento della raccomandata o pec, nel rispetto delle condizioni stabilite nel bando; trascorso tale termine senza che il contratto sia stato stipulato per colpa dell'aggiudicatario, si procede alla dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione, ferme le condizioni stabilite nel bando.

Qualora alla locazione di un bene immobile sia interessato un ente pubblico ed il bene sia strettamente funzionale al perseguimento dei fini istituzionali dell'ente, il relativo contratto di locazione può essere sottoscritto direttamente tra le parti, senza l'espletamento della procedura di cui all'articolo 27 e ss.

Tutti gli oneri connessi alla stipula del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

## **CAPO IV**

### **ALTRE FORME DI GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ASTRAL S.P.A.**

#### **Art. 30**

##### **Utilizzo temporaneo di beni immobili di proprietà**

I beni appartenenti al patrimonio ASTRAL S.p.A., o parti di essi, possono essere destinati allo svolgimento di attività temporanee e transitorie, purché risultino compatibili con le caratteristiche del bene e tali da non pregiudicare altre forme di valorizzazione previste dal presente regolamento e da deliberazioni di indirizzo adottate dalla ASTRAL S.p.A.

I soggetti interessati all'utilizzo in via temporanea e transitoria di un bene appartenente al patrimonio ASTRAL S.p.A. presentano alla Area Patrimonio di ASTRAL SpA apposita istanza, almeno trenta giorni prima del previsto utilizzo.

L'utilizzo temporaneo di beni appartenenti al patrimonio ASTRAL S.p.A. non potrà eccedere la durata di sei mesi continuativi. Si considera continuativo l'utilizzo che si sussegue con intervalli non superiori a dieci giorni. Il provvedimento che dispone l'uso temporaneo di un bene immobile è rinnovabile per un periodo di ulteriori sei mesi, previa motivata richiesta da inoltrarsi almeno trenta giorni prima della sua naturale scadenza.

L'istanza di utilizzo temporaneo di un bene patrimoniale aziendale, pena l'inammissibilità, dovrà contenere la descrizione delle attività che si intendono effettuare, le modalità di svolgimento ed i soggetti coinvolti o da coinvolgere nell'iniziativa.

Nel caso pervengano due o più istanze sullo stesso bene e per lo stesso periodo, qualora non sia possibile comporre le diverse esigenze, è data preferenza alle istanze pervenute dai soggetti pubblici

e, in subordine, all'ordine cronologico di presentazione di tutta la documentazione utile all'adozione del provvedimento di cui al successivo comma 7.

Per lo svolgimento di attività aventi caratteristiche di pubblico spettacolo ai sensi delle normative vigenti, è richiesta la stipula, a favore dell'Amministrazione, di una garanzia assicurativa di responsabilità civile per danni a persone o cose avente un importo adeguato all'uso previsto.

Il provvedimento che dispone l'uso temporaneo di un bene immobile è rilasciato dalla Amministratore Unico.

L'utilizzo temporaneo di beni ASTRAL S.p.A. è a titolo oneroso.

Il pagamento è disposto anticipatamente in un'unica rata prima dell'adozione del provvedimento di cui al precedente comma 9.

Il canone di utilizzazione temporanea è determinato dalla Area Patrimonio, con riferimento alla superficie effettivamente occupata e opportunamente omogeneizzata delle pertinenze accessorie e degli spazi scoperti ovvero dei terreni liberi anche non di diretta pertinenza di fabbricati.

L'importo complessivo del canone di utilizzazione temporanea è calcolato mediante interpolazione lineare fra i seguenti fattori ponderali:

- a) l'importo annuo (360 giorni) delle locazioni di attività commerciali, desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea di riferimento ovvero, in difetto, il valore determinato ai sensi dell'articolo 24;
- b) l'importo minimo unitario (un giorno) pari al cinque permille dell'importo di cui al punto a).

Se la durata dell'utilizzazione è inferiore o uguale a cinque giorni il canone giornaliero è pari a quanto previsto dalla precedente lettera sub b).

Per durate maggiori a cinque giorni, l'importo complessivo del canone cresce in misura lineare rispetto ai fattori di interpolazione di cui alle lettere a) e b).

Se l'utilizzazione temporanea è disposta in favore di enti pubblici il canone determinato ai sensi del presente comma è ridotto del cinquanta per cento.

## **TITOLO IV**

### **NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO I**

#### **DISPOSIZIONI CONCLUSIVE**

##### **Art. 31**

##### **Frazionamenti e spese propedeutiche**

Gli acquirenti a titolo oneroso dei beni immobili oggetto del presente regolamento, richiedono, a proprie spese, il relativo frazionamento ed accatastamento, nonché ogni atto e/o provvedono ad ogni adempimento propedeutico alla stipula dell'atto di compravendita.

Tutti gli oneri connessi alla stipula dell'atto di compravendita sono a carico dell'aggiudicatario.

## **Art. 32**

### **Destinazione delle entrate derivanti dalla alienazione dei beni immobili**

Le entrate derivanti dalla alienazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio dell'ASTRAL S.p.A., al netto dei costi sostenuti per le relative procedure, sono destinate ad un apposito fondo inserito nel bilancio dell'ASTRAL S.p.A., dalla stessa gestito per la conservazione e manutenzione del patrimonio immobiliare di aziendale.

## **Art. 33**

### **Norme finali**

L'ASTRAL S.p.A. ed i soggetti interessati possono richiedere il parere della Camera di Conciliazione di Roma presso l'ordine degli avvocati di Roma in merito all'interpretazione ed all'applicazione del presente regolamento.

L'ASTRAL S.p.A. può adire la Camera di Conciliazione di Roma presso l'ordine degli avvocati di Roma, al fine di dirimere le controversie che possono insorgere con i soggetti privati nell'applicazione del presente regolamento.

## **Art. 34**

### **Entrata in vigore del Regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo all'approvazione dello stesso con Atto di Determinazione dell'Amministratore Unico.