

O.P.S. S.p.A.

*REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E
CONCESSIONE IN USO DI LOCALI ED
IMMOBILI DELLA OPS SPA*

APPROVATO DAL CDA DEL 15 giugno 2015.

Indice

Art. 1 Ambito di applicazione.....	3
Art. 2 Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi	3
Art. 3 Forme giuridiche di assegnazione dei beni.....	3
Art. 4 Concessionari dei beni immobili	3
Art. 5 Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili della OPS SpA	4
Art. 6 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale	4
Art. 7 Uso temporaneo e non esclusivo di locali e spazi	4
Art. 8 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale.....	5
Art. 9 Obblighi del concessionario	6
Art. 10 Norma transitoria finale.....	6

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina, attraverso un unico strumento normativo, le condizioni e le modalità per la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'OPS SpA, in regime di concessione, di locazione e di comodato.
2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte degli utenti, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare della Società.

Art. 2 Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Gli uffici della OPS SpA sono ricompresi nell'unità immobiliare riportato in Catasto Fabbricati di Chieti al :
 - Foglio 11, particella 4187, sub 47, Zona Cens. 2, Cat. A/10, Classe 1 Consistenza 53,5 vani, rendita catastale €12.019,24;
 - Foglio 11, particella 4187, sub 83, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1 Consistenza 125 mq, rendita catastale €316,33;
 - Foglio 11, particella 4187, sub 98, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1 Consistenza 26 mq, rendita catastale €65,80.
2. La locazione dei beni del patrimonio è soggetta alle norme del codice civile, nonché alla norma del presente regolamento.

Art. 3 Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro V del Codice Civile e più precisamente:
 - Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.);
 - Contratto di affitto (artt.1615 e segg. c.c.);
 - Comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).
2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 4 Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che il CdA si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà della società possono

essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri della OPS.

2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
 - Beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
 - Beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 5 Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili della OPS SpA

1 Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrisponderci alla OPS SpA per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato (con riferimento consultivo O.M.I.) per beni di caratteristiche analoghe, con apposita stima che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- Valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
- Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dal CdA.

2 Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad Enti ed Associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, terrà conto delle finalità istituzionali anche in considerazione dell'utilità della società.

Art. 6 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, mediante pubblicazione di un avviso, per i contratti di valore complessivo fino a € 40.000,00 su base annuale e con asta pubblica per i contratti di valore complessivo superiore a € 40.000,00, approvati dal CdA che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

Art. 7 Uso temporaneo e non esclusivo di locali e spazi

1. La OPS può concedere in uso locali e/o spazi di proprietà disponibili per le attività svolte da enti, associazioni, società e soggetti privati per conferenze ed eventi culturali, riunioni, convegni, manifestazioni artistiche, culturali, scientifiche, corsi di formazione, iniziative di promozione, esposizione e mostre.

2. Non è consentita la concessione per attività che prevedono la vendita o la commercializzazione di prodotti, né per attività che pregiudichino il decoro dei locali.
3. Le richieste di concessione in uso delle sale e degli spazi dovranno essere presentate secondo le seguenti modalità:
 - Essere indirizzate a OPS SpA Via Padre Ugo Frasca con un anticipo di almeno 15 (quindici) giorni dalla data di utilizzo dei locali.
 - Nella domanda il richiedente dovrà indicare espressamente le generalità del soggetto eventualmente incaricato del ritiro delle chiavi di accesso ai locali e quindi della custodia delle stesse con l'assunzione di ogni e qualsiasi responsabilità conseguente, compresa la restituzione delle chiavi;
 - Con la sottoscrizione della richiesta, l'interessato dichiara di accettare ogni disposizione contenuta nel presente regolamento oltre ad impegnarsi alla rigorosa osservanza delle norme di utilizzo degli spazi.
4. La concessione richiesta è accordata previa istruttoria espletata dall'ufficio competente che provvederà a comunicare al richiedente l'esito dell'istanza.
5. Nel caso di richieste multiple o coincidenti per data di utilizzo e locali prescelti si procederà attribuendo priorità alle iniziative secondo un ordine cronologico.
6. Per quanto concerne la quantificazione delle tariffe per l'utilizzo dei locali e degli spazi, il CdA demanda all'Amministratore Delegato la sua determinazione sulla base dei seguenti criteri:
 - Previsione di una tariffa giornaliera a seconda della capienza dei diversi spazi e comunque non inferiore a €100,00.
 - Previsione di una tariffa forfettaria ad hoc per le richieste che prevedano l'utilizzo degli spazi per un periodo prolungato per uno o più giorni la settimana e comunque non inferiore a €150,00.
7. L'utilizzo dei locali è consentito subordinatamente al versamento dell'importo richiesto.

Art. 8 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. Possono essere concessionari di beni immobili della OPS SpA per attività diverse da quelle commerciali, aziendali, private, ecc:
 - Enti pubblici;
 - Associazioni riconosciute non lucrative, di utilità sociale.
2. Gli immobili concessi per attività diverse dall'uso commerciale a soggetti che ne facciano espressa richiesta, verranno opportunamente valutati dal CdA.

3. Non possono concedersi beni immobili del patrimonio disponibile in comodato gratuito se non nei casi espressamente previsti dalla **Legge 7/12/2000 n. 383** art. 32, ad associazioni di promozione sociale e ad organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale.
4. Gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai locatori.
5. Esplicitare adeguata motivazione dei relativi provvedimenti dalla quale emerga un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco che tenga nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio.

Art. 9 Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni aziendali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - L'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - L'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - Il pagamento delle utenze;
 - Il pagamento delle spese di gestione;
 - La stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
 - La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n.46/90 e del D.Lgs. 81/08, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione alla OP SpA.
3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

Art. 10 Norma transitoria finale

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno dopo la sua pubblicazione sul sito aziendale e si applica alle procedure da avviarsi dopo tale termine.