



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

DELIBERAZIONE N. 18 / 2022

DEL 16/06/2022

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E PER LA DEFINIZIONE DI ALTRE MODALITÀ DI UTILIZZO DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI E PUBBLICI DEI BENI IMMOBILI DELL'ASP CITTÀ DI BOLOGNA - MODIFICA ART. 35 E ART. 55.

AMMINISTRATORE UNICO

RICORDATO CHE

- con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 2078 del 23/12/2013 è stata costituita, a decorrere dal 01/01/2014, l'ASP Città di Bologna, con contestuale cessazione delle ASP Giovanni XXIII e Poveri Vergognosi;
- con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 1967 del 22/12/2014, è stata incorporata in ASP Città di Bologna anche ASP IRIDeS, a decorrere dal 01/01/2015;
- le ASP unificate subentrano a titolo universale e senza soluzione di continuità negli obblighi e nel complesso dei rapporti giuridici attivi e passivi delle ASP che si unificano (art. 2 comma 3 L.R. 12/2013);
- con deliberazione n. 1 del 4.1.2022 l'Assemblea dei Soci di ASP Città di Bologna ha nominato il sottoscritto Amministratore unico di ASP Città di Bologna;

VISTI

- lo Statuto dell'ASP Città di Bologna, approvato con deliberazione di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1967 del 22/12/2014;
- il Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna, approvato con Delibera dell'Amministratore unico n. 22 del 08/08/2018;

PREMESSO CHE

- L'ASP Città di Bologna possiede un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati con legge dello Stato, con il quale contribuisce a garantire la propria autonomia finanziaria;

- La gestione dei beni immobili appartenenti, a qualsiasi titolo, all'ASP Città di Bologna deve essere ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, trasparenza, imparzialità, pubblicità, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse; essa, inoltre, deve avvenire nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello statuto aziendale;
- Gli immobili di proprietà dell'ASP classificati come patrimonio indisponibile vengono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, dovrà essere supportato da idonei strumenti di conservazione e valorizzazione degli stessi;
- Gli immobili di proprietà dell'ASP classificati come patrimonio disponibile vengono prioritariamente utilizzati al fine di garantire un'entrata economica all'Ente;

CONSIDERATO CHE:

- tra gli strumenti di valorizzazione del proprio patrimonio contemplati dal regolamento aziendale per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna vi sono:

il conferimento dei beni a fondi di investimento immobiliare (titolo III), la concessione del diritto di superficie (titolo IV), la concessione e locazione di valorizzazione e la concessione per l'adattamento, la ristrutturazione o la ricostruzione di beni immobili non più utilizzati (titolo VII).

- nello specifico il diritto di superficie è stato introdotto nell'ordinamento italiano con l'art. 952 del Codice Civile dove viene definito attraverso una duplice locuzione: (i) conferire al titolare il diritto di fare e mantenere una costruzione; (ii) possibilità di alienare la proprietà della costruzione già esistente, indipendentemente dal suolo. In forza dell'istituto in parola, il proprietario di un fondo può permettere, costituendo apposito diritto di superficie, che il terzo realizzi e mantenga una costruzione; il che consente, dunque, al costruttore di conservare la proprietà della costruzione effettuata su suolo altrui, così tenendo separate le due proprietà (quella del suolo e quella del manufatto). Anche il Regolamento dell'Ente consente all'A.S.P. di costituire il diritto in parola su aree di sua proprietà, con l'espreso vincolo che venga garantita la valorizzazione delle aree stesse, contemperando gli interessi pubblici con quelli dei privati richiedenti (art. 29, comma 2° del Regolamento). Dalla lettura combinata delle fonti normative, emerge come un istituto di origine civilistica può diventare, in effetti, uno strumento di valorizzazione per un'amministrazione pubblica.

PRESO ATTO CHE:

- negli strumenti di programmazione dell'Azienda (DUP 2022-2024 e relativi allegati Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024) sono inseriti complessi immobiliari che in alcuni casi, pur con l'obiettivo della loro massima valorizzazione, soggiacciono a vincoli normativi sovraordinati che ne indirizzano e ne condizionano fortemente eventuali investimenti o azioni di miglioramento e di recupero tali per cui si rende necessario rendere gli strumenti regolamentari aziendali il più possibile rispondenti a tali finalità;
- in alcuni casi l'ingente entità degli investimenti richiede strumenti giuridici che garantiscano una messa in disponibilità degli immobili a lungo termine a favore di potenziali investitori istituzionali che si occuperanno della sua riqualificazione con conseguente messa a reddito degli immobili stessi;

- in altri casi occorre valorizzare, con apposite procedure, proposte progettuali di lungo termine o che raggiungano ampie porzioni di utenti e della collettività mediante la definizione di percorsi che, senza snaturare i principi generali pubblicistici di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, consentano all'azienda di operare adeguate valutazioni di rilevanza dell'interesse pubblico ed assicurare la fattibilità di progetti per loro natura infungibili valorizzando le forme di collaborazione con altri soggetti pubblici o con soggetti del cosiddetto Terzo Settore;

RITENUTO pertanto opportuno intervenire con apposita modifica ai seguenti articoli:

- all'art.35 (comma 1) del Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna, che disciplina la durata del diritto di superficie normato dal già citato articolo 29, prevedendo un aumento della possibile durata dello stesso, mediante riformulazione del testo come di seguito specificato:

Art. 35 - Durata del diritto di superficie

*1. La concessione del diritto di superficie ha una durata definita dall'Azienda, che non può comunque essere superiore a ~~cinquanta (50) anni~~ **novantanove (99) anni** a decorrere dalla data di stipula del contratto di concessione. ~~fatte salve durate superiori che possano essere definite in base a disposizioni di legge o di altro regolamento, anche in considerazione della particolare natura del bene~~*

La durata potrà essere definita in base a disposizioni di legge o di altro regolamento, anche in considerazione della particolare natura del bene.

.....

- All'art. 55 del Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna, che disciplina i Principi generali per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati, inserendovi a completamento, ed in analogia alle medesime fattispecie contemplate per la concessione diretta di beni del patrimonio indisponibile, una specifica disposizione che regolamenti le locazioni a favore di determinate tipologie di soggetti, nell'ottica di prevedere uno specifico momento di valutazione di interesse pubblico ed una procedura espressamente dedicata in caso di progetti di rilievo per la collettività, mediante riformulazione del testo come di seguito specificato:

Art. 55 - Principi generali per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati, a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro.

1. L'ASP individua i soggetti ai quali affidare in locazione i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile mediante procedure svolte nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.

2. Alla procedura di cui al comma 1 è data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei dall'Azienda secondo le norme di legge. In ogni caso, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3°, deve essere pubblicato apposito avviso all'Albo Pretorio on line e/o su altra sezione del sito internet dell'Azienda.

3. E' possibile concedere in locazione i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile anche in assenza di pubblicazione di apposito avviso ma nel rispetto degli obblighi di trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, qualora la locazione sia rivolta a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro, titolari di un progetto o di una proposta di interesse pubblico rivolta alla collettività o ad un numero rilevante di soggetti beneficiari, purchè rientrante nei principi statutari dell'Azienda. La proposta o il progetto verranno assoggettati alla preventiva approvazione dell'Amministratore Unico con apposita delibera.

VISTI:

- la L.R. Emilia Romagna n. 2/2003;
- la L.R. Emilia Romagna n. 12/2013;
- lo Statuto dell'ASP Città di Bologna;
- l'art. 21 comma 3° dello Statuto dell'ASP per cui "Rientra nella competenza dell'Amministratore unico l'adozione di qualsiasi regolamento o provvedimento avente contenuto organizzativo delle attività e delle strutture [...]";

SU PROPOSTA del Direttore Amministrativo;

INFORMATO del presente provvedimento la Direttrice Generale;

DELIBERA

1. le premesse tutte e le motivazioni di cui in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, così come gli atti e i provvedimenti in essa richiamati;
2. di approvare la modifica all'art. 35 comma 1° del "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna" nel testo sotto riportato:

Art. 35 - Durata del diritto di superficie

*1. La concessione del diritto di superficie ha una durata definita dall'Azienda, che non può comunque essere superiore a ~~cinquanta (50)~~ **novantanove (99)** anni a decorrere dalla data di stipula del contratto di concessione. ~~fatte salve durate superiori che possano essere definite in base a disposizioni di legge o di altro regolamento, anche in considerazione della particolare natura del bene~~*

Nell'ambito del predetto limite, la durata potrà essere definita in base a disposizioni di legge o di altro regolamento, anche in considerazione della particolare natura del bene.

.....

3. di approvare la modifica all'art. 55 del "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna" nel testo sotto riportato:

Art. 55 - Principi generali per la locazione di beni immobili dell'ASP a soggetti privati, a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro.

1. L'ASP individua i soggetti ai quali affidare in locazione i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile mediante procedure svolte nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.

2. Alla procedura di cui al comma 1 è data adeguata pubblicità per mezzo degli strumenti ritenuti più idonei dall'Azienda secondo le norme di legge. In ogni caso, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3°, deve essere pubblicato apposito avviso all'Albo Pretorio on line e/o su altra sezione del sito internet dell'Azienda.

3. E' possibile concedere in locazione i beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile anche in assenza di pubblicazione di apposito avviso ma nel rispetto degli obblighi di trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, qualora la locazione sia rivolta a soggetti pubblici, a soggetti gestori di servizi pubblici o a soggetti privi di fini di lucro, titolari di un progetto o di una proposta di interesse pubblico rivolta alla collettività o ad un numero rilevante di soggetti beneficiari, purchè rientrante nei principi statutari dell'Azienda. La proposta o il progetto verranno assoggettati alla preventiva approvazione dell'Amministratore Unico con apposita delibera.

4. di dare atto che la presente delibera e le relative modifiche regolamentari saranno rese conoscibili mediante pubblicazione nel sito web aziendale nella sezione "amministrazione trasparente", ai sensi degli artt. 12 co. 1 e 26 co. 1 del d.lgs. n. 33/2013;
5. di dare atto che le modifiche regolamentari in oggetto entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione del presente atto, trattandosi di modifica parziale del testo regolamentare e non incidendo la stessa su procedure in corso;
6. di dichiarare il presente atto esecutivo dalla data della sua sottoscrizione.

Stefano Brugnara
Amministratore unico


