

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILI DELL'UNIVERSITÀ DI BOLOGNA A SOGGETTI TERZI

*(emanato con D.R. n. 2418/2024 del 19/12/2024)
(Testo meramente informativo privo di valenza normativa)*

Sommario

Titolo I – Principi generali e classificazione del patrimonio immobiliare	2
Capo I Parte generale	2
ART.1 PRINCIPI GENERALI	2
ART.2 CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE UNIVERSITARIO	3
ART.3 DEMANIO PUBBLICO	4
ART.4 PATRIMONIO INDISPONIBILE	4
ART.5 PATRIMONIO DISPONIBILE	4
Titolo II – Concessioni e locazioni a soggetti terzi	4
Capo I – Concessioni e locazioni a canone ordinario	4
ART.6 PROCEDIMENTO	4
ART.7 CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE E DELLA LOCAZIONE - DURATA	5
ART.8 STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI CONCESSIONE E LOCAZIONE	6
ART.9 LAVORI DI MANUTENZIONE E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E DEL CONDUTTORE ...	7
ART.10 DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE	7
ART.11 RISOLUZIONE E RECESSO DALLA LOCAZIONE	8
ART.12 EFFETTI DELLA CONCESSIONE E DELLA LOCAZIONE	8
Capo II – Concessioni e locazioni a canone agevolato o a titolo gratuito	8
ART.13 IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONI O LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO O A TITOLO GRATUITO	8
ART.14 DURATA DELLA CONCESSIONE O LOCAZIONE	9
ART.15 NORME DI RINVIO	9
Capo III – Concessioni e locazioni a canone agevolato	9
ART.16 SOGGETTI BENEFICIARI A CANONE AGEVOLATO	9
1.a) AMMINISTRAZIONI DELLO STATO :.....	10
1.b) AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE :	10
1.c) ENTI DEL TERZO SETTORE :	10
1.d) SOGGETTI PRIVATI NELL'AMBITO DI UN RAPPORTO DI COLLABORAZIONE SCIENTIFICA :	10
1.e) ASSOCIAZIONI O FONDAZIONI CHE COLLABORANO CON L'ATENEO :.....	11

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

1.f) SOGGETTI PARTECIPATI DALL'ENTE:	11
Capo IV – Concessioni a titolo gratuito	12
ART.17 SOGGETTI BENEFICIARI A TITOLO GRATUITO	12
1.a) AZIENDA REGIONALE PER GLI STUDI SUPERIORI – ER.GO:	12
1.b) ENTI TERRITORIALI (COMUNI, PROVINCE, REGIONI) E AZIENDE SANITARIE LOCALI:	12
1.c) ENTI O FONDAZIONI IN HOUSE:	12
1.d) CUSI – CENTRO UNIVERSITARIO SPORTIVO ITALIANO:	12
1.e) ASSOCIAZIONI STUDENTESCHE:	13
ART.18 ONERI DI MANUTENZIONE E REGISTRAZIONE IN CASO DI CONCESSIONE GRATUITA.....	13
Titolo III – Disposizioni generali, comuni e finali	13
ART.19 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONDUTTORE	13
ART.20 DISCIPLINA DEI RAPPORTI IN CORSO.....	14
ART.21 DIVIETO DI RINNOVO TACITO	14
ART.22 TUTELA E RECUPERO COATTIVO DEI CANONI	15
ART.23 UTILIZZO SINE TITULO	15
ART.24 DIVIETO DI COLLOCAZIONE DELLA SEDE LEGALE	15
ART.25 NORME FINALI.....	15

Titolo I – Principi generali e classificazione del patrimonio immobiliare

Capo I Parte generale

ART.1 PRINCIPI GENERALI

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di scelta del contraente, le condizioni contrattuali e il procedimento per l'affidamento in concessione o in locazione dell'uso da parte di soggetti terzi di beni immobili di proprietà dell'Università di Bologna o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, in armonia con i principi comunitari e la normativa nazionale.

2. In considerazione dell'autonomia delle Università, individuata dall'art.33 u.c. della Costituzione e dai principi di cui all'art.6 della legge 09/05/1989 n.168, l'Università di Bologna adotta il presente regolamento e assume, quali linee di indirizzo della legislazione nazionale in materia di concessione in uso e in locazione di beni immobili pubblici, i principi contenuti nel D.P.R. 13/09/2005 n.296 e smi.

3. Le procedure di affidamento di beni immobili universitari a terzi sono regolamentate nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse, al fine di assicurare la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare dell'Ente, anche mediante il perseguimento, nei casi tassativamente individuati al titolo II capo II, di un interesse pubblico concorrente

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

(canone agevolato) o equivalente (titolo gratuito) a quello che viene raggiunto mediante lo sfruttamento economico dei beni.

4. L'Area competente in materia di patrimonio istruisce il procedimento di affidamento, predispone la proposta di deliberazione che viene sottoposta ad approvazione del Consiglio di Amministrazione d'Ateneo, ai sensi dell'art.7 c.2 lett.c) dello Statuto di Ateneo, salve specifiche deleghe; cura la stipula e sottoscrizione degli atti e le altre vicende modificative delle concessioni o locazioni.

5. Il presente regolamento si applica sia ai beni immobili, fabbricati e terreni, non destinati ad un uso pubblico diretto, sia ai beni immobili destinati ad uso istituzionale all'interno dei quali, alcune porzioni immobiliari vengano locate o concesse a enti in house o partecipati o derivati dall'Università o a Enti che operino per finalità e progettualità condivise e coerenti con quelle dell'Università, purché da ciò non derivi detrimento allo svolgimento delle finalità proprie dell'Università.

6. Per quanto riguarda i beni di proprietà di terzi che l'ente ha in disponibilità in forza di specifici titoli giuridici, accordi o atti, gli stessi potranno essere oggetto di concessione o locazione a terzi se tale previsione è espressamente contenuta nel titolo giuridico o nell'accordo o atto oppure se espressamente autorizzata dall'ente proprietario e comunque in conformità alle disposizioni di cui al presente regolamento.

7. Il presente regolamento non disciplina:

- le cessioni definitive di beni immobili a qualunque titolo;
- le concessioni temporanee di spazi di durata fino a 29 giorni oggetto di specifico regolamento;
- i laboratori di ricerca congiunti denominati JRL (joint research laboratory) che hanno una propria disciplina e il cui presupposto è l'ospitalità di un soggetto terzo per lo svolgimento di attività di laboratorio congiunte;
- la concessione degli alloggi di servizio la cui funzione è destinata allo svolgimento dell'attività di custodia di plessi universitari per i quali si rinvia allo specifico regolamento.

ART.2 CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE UNIVERSITARIO

1. In conformità al Codice civile e alle norme di contabilità di Stato, i beni immobili di proprietà universitaria o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, sono classificati in: a) beni demaniali b) beni patrimoniali indisponibili c) beni patrimoniali disponibili.

2. La ricognizione dei beni immobili dell'Ente, ai fini della sopra riportata classificazione, è approvata con delibera del Consiglio di Amministrazione, previa istruttoria dell'Area competente in materia di patrimonio, e recepita attraverso apposita registrazione sull'applicativo d'Ateneo.

3. Con riguardo ai beni del patrimonio indisponibile e disponibile, il Consiglio di Amministrazione può, con specifica deliberazione, trasferire un bene immobile da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

ART.3 DEMANIO PUBBLICO

1. Appartengono al demanio pubblico dell'Ente e sono soggetti alle disposizioni degli artt. 822, 823 e 830 del Codice civile i beni immobili destinati, per loro natura o per legge, alla diretta realizzazione di interessi e di funzioni istituzionali e pubbliche dell'Ente.

2. In considerazione di tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili e, qualora non destinati ad un uso pubblico diretto, possono essere concessi in uso per un tempo definito a soggetti terzi, soltanto mediante concessione amministrativa nei limiti delle prescrizioni del presente regolamento.

3. Gli immobili demaniali soggetti a vincolo storico artistico o suscettibili di tutela ope legis, ai sensi del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42 e s.m.i., possono essere alienati o concessi a soggetti terzi, previa autorizzazione del Ministero della Cultura, nelle forme e secondo le modalità indicate dal medesimo Decreto legislativo 22/01/2004 n.42.

ART.4 PATRIMONIO INDISPONIBILE

1. Appartengono al patrimonio indisponibile dell'Ente, ai sensi dell'art. 826 del Codice civile, gli immobili destinati a uffici pubblici e quelli destinati a un pubblico servizio e, più in generale, quelli destinati per specifica volontà dell'Ente a soddisfare i fini istituzionali dell'Università di Bologna. Tali beni non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non a seguito di motivata deliberazione dell'Ente e in conformità alle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.

2. In considerazione di tale particolare destinazione, gli immobili del patrimonio indisponibile possono essere concessi in uso per un tempo definito a soggetti terzi, qualora tale uso sia compatibile con l'uso istituzionale universitario e soltanto mediante concessione amministrativa nei limiti delle prescrizioni del presente regolamento.

ART.5 PATRIMONIO DISPONIBILE

1. I beni patrimoniali disponibili dell'Ente sono quei beni, non demaniali e non vincolati a una specifica funzione istituzionale, per i quali possono essere stipulati, per il godimento da parte di terzi, contratti di diritto privato (locazione, affitto agrario, comodato) previsti dal Codice civile e dalle leggi che regolamentano la materia, con le modalità e nel rispetto dei principi di cui all'art.1.

Titolo II – Concessioni e locazioni a soggetti terzi

Capo I – Concessioni e locazioni a canone ordinario

ART.6 PROCEDIMENTO

1. In coerenza con i principi contenuti nel D.P.R. 13/09/2005 n.296 (art.2), fatto salvo quanto indicato al successivo capo II e ss., le concessioni di beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili e le locazioni di beni del patrimonio disponibile dell'Università di Bologna conseguono all'esperienza di procedure ad evidenza pubblica, mediante avviso pubblicato sul sito internet dell'Ente, con aggiudicazione normalmente

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

al maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base di gara, salvo che l'avviso individui specifici criteri di selezione delle offerte ai fini dell'attribuzione dei punteggi per l'individuazione del contraente.

2. Fatti salvi i criteri, i requisiti e le disposizioni specifiche contenute nell'avviso, qualora più soggetti abbiano presentato offerta di pari importo, si procede di norma all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.

3. Si procede a trattativa privata, quando:

a) la messa a disposizione di spazi sia in favore di amministrazione dello Stato o altra pubblica amministrazione e derivi, ai sensi dell'art.15 della legge 7/8/1990 n.241, da accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune, nel solco di congruenti finalità istituzionali;

b) la messa a disposizione degli spazi sia in favore di soggetti terzi non pubblici con i quali siano in corso accordi quadro o protocolli d'intesa che individuino forme di collaborazione scientifica derivanti dalla specificità del soggetto terzo contraente;

c) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;

d) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo per l'intero periodo di durata della concessione o della locazione non supera euro 50.000;

e) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà dell'Ente chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione o locato, ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al 20% (venti per cento) della superficie originariamente concessa o locata;

f) nei casi di rinnovo dell'atto di concessione o locazione di cui al successivo comma 4.

4. Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

a) della necessità di uso diretto dell'immobile da parte dell'Università;

b) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, alternativa al rinnovo;

c) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;

d) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione o alla locazione.

ART.7 CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE E DELLA LOCAZIONE - DURATA

1. Il canone ordinario, stimato con apposita perizia estimativa, è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dagli uffici dell'Area competente in materia di patrimonio.

2. Il canone è adeguato annualmente:

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

- per le concessioni, in misura corrispondente al 100% della variazione assoluta in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente;

– per le locazioni, in misura corrispondente al 75% della variazione assoluta in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente, salve successive modifiche alla normativa specifica vigente in materia.

3. Non è ammessa la compensazione dell'obbligazione di versamento da parte del concessionario o conduttore del canone e/o di altri oneri di gestione relativi all'immobile concesso o locato con altre attività (finanziamenti di borse, lavori, forniture, servizi ecc. che il concessionario metta a disposizione dell'Università a diverso titolo).

4. Per gli immobili ad uso non abitativo, la durata ordinaria della concessione di beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili è stabilita in anni 6 (sei).

5. Può essere stabilito un termine superiore ai 6 (sei) anni, e comunque non eccedente i 19 (diciannove) anni:

a) quando il concessionario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione;

b) quando il Consiglio di amministrazione, con delibera motivata, ne ravvisi l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

6. Può inoltre essere stabilito un termine superiore ai sei anni e fino a 50 (cinquanta) anni anche nell'ipotesi di concessioni c.d. migliorative in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

7. Per le locazioni di immobili del patrimonio disponibile ad uso non abitativo, la durata è determinata dalle norme del Codice civile e delle leggi dello Stato in materia ed attualmente determinata, per i contratti ordinari, in anni 6 (sei) anni sulla base delle disposizioni dell'art.27 della legge 27/07/1978 n.392 e smi. Ai sensi dell'art.29 c.1 lett. b) il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza è consentito all'Università locatrice ove intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle proprie finalità istituzionali.

8. Per le locazioni di immobili ad uso abitativo, la durata è determinata dalle norme del Codice civile e delle leggi dello Stato in materia.

9. Per gli affitti agrari, la durata, i termini, la prelazione e ogni altro elemento, sono determinati dalle vigenti specifiche disposizioni delle leggi speciali in materia, ivi incluse le ipotesi di derogabilità alle relative disposizioni, in presenza di accordi stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni di categoria.

ART.8 STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI CONCESSIONE E LOCAZIONE

1. Concluse le procedure di cui all'art. 6, il provvedimento di concessione ovvero la stipulazione del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni, con versamento da parte del concessionario/conduttore del deposito cauzionale di cui all'art. 20.

2. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 1 per la stipulazione del contratto di concessione o locazione, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'art. 6, non compare, l'Università, in mancanza

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dalla aggiudicazione e incamera la cauzione prestata in sede di procedura di evidenza pubblica.

ART.9 LAVORI DI MANUTENZIONE E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E DEL CONDUTTORE

1. Salve specifiche e diverse previsioni contenute nell'atto di concessione, sono a carico del concessionario o locatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di gestione di qualsiasi natura gravanti sull'immobile (a titolo esemplificativo: utenze, TARI, pulizie e ogni altro onere derivante da inserimento degli spazi utilizzati in ambito condominiale).

2. Le opere che modifichino l'originario stato della cosa, in relazione alla particolare attività svolta dal concessionario o dal conduttore, non possono essere imputate al concedente o locatore, anche quando siano state imposte dalla pubblica autorità al fine di consentire l'espletamento dell'attività considerata né il concedente o locatore è tenuto a rimborsare al concessionario o conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti.

3. Qualora l'immobile oggetto della concessione faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'art. 21, comma 4, del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42.

4. Per le locazioni di immobili ad uso abitativo, l'Università deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore ai sensi dell'art.1576 c.c. È specifico obbligo del conduttore di avvisare per iscritto il locatore quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che sono a carico del locatore.

5. Laddove gli spazi oggetto di concessione o locazione si trovino in contesti non separati da un punto di vista impiantistico rispetto a spazi utilizzati in via diretta dall'Università e con utenze intestate all'Ente proprietario, laddove possibile dovranno essere installati contatori divisionali e il concessionario sarà tenuto al rimborso alla proprietà degli oneri relativi (utenze e ogni altro onere relativo a impianti o servizi inscindibili) anche sulla base di tariffe a mq elaborate dall'Università.

ART.10 DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, l'Area competente per il patrimonio, previa delibera del Consiglio di amministrazione, dichiara la decadenza dalla concessione. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'art. 8 della legge 07/08/1990 n. 241, e smi.

2. L'Area competente per il patrimonio, dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario e all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene ed ha facoltà di effettuare visite nei locali previo preavviso.

3. Salva preventiva e specifica autorizzazione per utilizzi temporanei limitati ad un massimo di 29 giorni per anno, la sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

4. L'Università può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento di concessione, salvo indennizzo nei casi e alle condizioni previste dall'art.21 *quinques* della legge 07/08/1990 n.241.
5. Ai fini di cui al comma 4, è considerato sopravvenuto motivo di pubblico interesse la sopravvenienza di esigenze di carattere pubblicistico di utilizzo diretto dell'immobile. In tal caso è fatto salvo il rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate e apportate, limitatamente al valore residuo delle stesse al momento della decadenza o revoca.
6. L'Università comunica l'avvio del procedimento di revoca con le modalità di cui al comma 1.

ART.11 RISOLUZIONE E RECESSO DALLA LOCAZIONE

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
2. L'Area competente per il patrimonio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene ed ha facoltà di effettuare visite nei locali previo preavviso.
3. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:
 - a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte dell'Università;
 - b) la clausola di cui all'art. 1382 del codice civile.
4. L'Università può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblicistico di utilizzo diretto dell'immobile. In tal caso è fatto salvo il rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate e apportate, limitatamente al valore residuo delle stesse al momento del recesso, con inserimento di tale clausola nel contratto ai sensi dell'art.21 *sexies* della legge 07/08/1990 n.241.

ART.12 EFFETTI DELLA CONCESSIONE E DELLA LOCAZIONE

1. Alla cessazione della concessione o della locazione a canone ordinario, tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dell'Ente.

Capo II – Concessioni e locazioni a canone agevolato o a titolo gratuito

ART.13 IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONI O LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO O A TITOLO GRATUITO

1. Possono essere oggetto di concessione ovvero di locazione, in favore dei soggetti di cui agli articoli 16 e 17, rispettivamente a canone agevolato ovvero a titolo gratuito, per finalità di interesse pubblico o di

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

particolare rilevanza istituzionale, gli immobili di cui all'art. 1, di titolarità dell'Università di Bologna o gestiti dall'Università.

2. Ove si tratti di immobili di cui sia stato verificato l'interesse culturale ovvero di immobili per i quali operi, in attesa della verifica, il regime cautelare previsto dall'art. 12, comma 1, del decreto legislativo n. 42 del 2004, il provvedimento di concessione o di locazione è rilasciato previa autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

3. Alle concessioni o locazioni a canone agevolato o gratuito, effettuate ai sensi del presente articolo, si applica la disciplina di cui all'art. 12 della Legge 07/08/1990 n. 241 nonché il D.Lgs. 14/03/2013 n. 33 sulla pubblicità e trasparenza della P.A.

ART.14 DURATA DELLA CONCESSIONE O LOCAZIONE

1. La durata delle concessioni disposte in favore dei soggetti di cui agli articoli 16 e 17 è fissata in sei anni.

2. Per la durata delle locazioni, si rinvia a quanto previsto dall'art.7 commi 7, 8 e 9.

3. Quando l'Università ne ravvisa, con determinazione motivata, l'opportunità in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i diciannove anni.

4. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni e fino a 50 (cinquanta) anni anche nell'ipotesi di concessioni c.d. migliorative in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

ART.15 NORME DI RINVIO

1. La decadenza e la revoca delle concessioni di cui al presente capo sono disciplinate dalle disposizioni di cui all'art. 10.

2. La risoluzione e il recesso dei contratti di locazione stipulati ai sensi del presente capo sono disciplinati dalle disposizioni di cui all'art. 11.

3. Alle concessioni e locazioni di cui al presente capo si applica la disposizione contenuta all'art. 12.

Capo III – Concessioni e locazioni a canone agevolato

ART.16 SOGGETTI BENEFICIARI A CANONE AGEVOLATO

1. I beni immobili di titolarità dell'Università di Bologna o gestiti dall'Università, di cui all'art. 13, possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato nei casi tassativamente previsti da leggi dello Stato indicati ai seguenti punti a), b) e c) o nei casi tassativi di cui ai punti d), e), f) per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi istituzionali perseguiti in funzione e nel rispetto dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria, in favore dei seguenti soggetti:

1.a) AMMINISTRAZIONI DELLO STATO:

Il criterio di determinazione dei canoni da applicarsi alle concessioni o locazioni di immobili utilizzati da Amministrazioni dello Stato è determinato dall'art.3 comma 10 del D.L. 6 luglio 2012 n.95, convertito in legge 7 agosto 2012 n.135, che stabilisce che nei confronti di tutte le Amministrazioni dello Stato, si applica la riduzione del 30 (trenta) % del canone congruito dall'Agenzia del Demanio.

1.b) AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE:

Il criterio di determinazione dei canoni da applicarsi alle locazioni di immobili utilizzati da Pubbliche Amministrazioni è determinato dall'art.3 commi 6, 7 del D.L. 6 luglio 2012 n.95 convertito in legge 7 agosto 2012 n.135 che stabilisce che nei confronti di tutte le pubbliche amministrazioni di cui all'art.1 c.2 del D.Lgs. 30/3/2001 n.165, si applica la riduzione del 15 (quindici) % del canone congruito dall'Agenzia del Demanio.

1.c) ENTI DEL TERZO SETTORE:

L'Università, ai sensi dell'art.71 comma 3 del D.Lgs. 03/07/2017 n.117, può dare in concessione immobili appartenenti al proprio Demanio Culturale che richiedono interventi di restauro, a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'art. 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del D.Lgs. 117/2017, qualora le attività stesse siano connotate da caratteristiche di sussidiarietà rispetto alle funzioni proprie dell'Università, con pagamento di un canone agevolato, determinato dall'Università considerando il progetto di riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22/01/2004 n. 42.

La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso.

L'individuazione del concessionario avviene mediante procedure ad evidenza pubblica previa pubblicazione di bando. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

L'abbattimento massimo del canone è in tal caso fissato in una percentuale non superiore al 30 (trenta) % del canone di mercato ed è correlato all'effettiva realizzazione degli interventi da parte del soggetto concessionario e alla durata del contratto di concessione.

1.d) SOGGETTI PRIVATI NELL'AMBITO DI UN RAPPORTO DI COLLABORAZIONE SCIENTIFICA:

Qualora tra l'Università e soggetti privati vi siano in corso accordi quadro o protocolli di intesa di collaborazione scientifica nell'ambito della ricerca, didattica o terza missione, l'Università può, con delibera del Consiglio di Amministrazione, approvare un abbattimento fino al 15 (quindici) % del canone, in considerazione:

d1) del perseguimento di fini di rilevante interesse coerente e congiunto con quello dell'Università nell'ambito della ricerca, didattica o terza missione;

d2) della programmazione almeno triennale delle attività congiunte e degli impegni finanziari da parte del soggetto terzo e dell'interesse verso le stesse da parte dell'Università;

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

d3) dell'utilizzazione degli immobili universitari da parte del soggetto terzo perseguendo l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi e garantendo, pur nell'esclusività del titolo giuridico di concessione o locazione, la fruibilità degli stessi anche da parte delle strutture universitarie partner.

1.e) ASSOCIAZIONI O FONDAZIONI CHE COLLABORANO CON L'ATENE0:

Limitatamente ai casi di cui all'art.6 c.3 lett. d) in cui il canone complessivo per l'intero periodo di durata della concessione o della locazione non supera euro 50.000, qualora tra l'Università e associazioni o fondazioni diverse dagli ETS vi siano in corso rapporti di collaborazione, l'Università può, con delibera del Consiglio di Amministrazione, approvare un abbattimento fino al 15 (quindici) % del canone, in considerazione:

- del perseguimento di fini di rilevante interesse congiunto nell'ambito della ricerca, didattica o terza missione;
- della programmazione almeno triennale delle attività congiunte e degli impegni finanziari da parte del soggetto terzo e dell'interesse verso le stesse da parte dell'Università;
- dell'utilizzazione degli immobili universitari da parte del soggetto terzo perseguendo l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi e garantendo la fruibilità degli stessi da parte delle strutture universitarie partner.

1.f) SOGGETTI PARTECIPATI DALL'ENTE:

Limitatamente ai casi di cui all'art.6 c.3 lett. d) in cui il canone complessivo per l'intero periodo di durata della concessione o della locazione non supera euro 50.000, con riferimento agli Enti o Soggetti pubblici o privati costituiti in varia forma giuridica anche consortile ¹ e partecipati dall'Università di Bologna, la messa a disposizione di spazi può avvenire a titolo di concessione amministrativa, il cui canone può essere proporzionalmente abbattuto fino a un massimo del 15 %, in relazione all'entità della quota annua eventualmente prevista quale apporto dell'ente al soggetto partecipato e tale apporto sia documentato e formalizzato con delibere dell'Università e del soggetto partecipato. È fatto salvo il rimborso degli oneri di gestione e utenze.

2. Nei casi di cui ai precedenti punti 1.c, 1.d, 1.e, 1.f, l'effettiva determinazione del canone nei limiti percentuali sopra stabiliti è operata da una apposita commissione istituita presso l'Università e coordinata dal Presidente della Commissione Edilizia d'Ateneo e composta dal Dirigente dell'Area competente per il patrimonio o suo delegato, dal Dirigente dell'Area competente per l'edilizia o suo delegato e dal Dirigente dell'Area competente in materia di ricerca o di innovazione industriale o suo delegato. La partecipazione alla commissione non comporta la corresponsione di emolumenti o compensi di alcun genere.

3. La commissione di cui al comma 2 effettua la determinazione del canone sulla base di criteri che tengano conto:

- della rilevanza economica del bene immobile e del relativo canone, ivi inclusa l'ubicazione e consistenza dello stesso;
- dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario o locatario;
- della durata della concessione o locazione;
- delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.

¹ Sono esclusi invece i centri interuniversitari perché non hanno personalità giuridica e non hanno spazi assegnati in Ateneo in quanto gli spazi sono assegnati al Dipartimento presso cui ha sede l'ufficio amministrativo che gestisce il centro.

4. In tutti i casi di c.d. concessioni migliorative di cui ai precedenti articoli 7 comma 6, 14 comma 3, 16 comma 1.c, la durata della concessione è determinata dalla commissione di cui al comma 3 del presente articolo tenendo conto del progetto di riqualificazione, del relativo importo economico e del piano di ammortamento presentati dal contraente in sede di offerta. Tali elementi costituiscono elementi essenziali del contratto di concessione.

5. L'ammontare del canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

6. Gli oneri di registrazione, bollo ed eventuale trascrizione del contratto sono ripartiti al 50% tra le parti.

Capo IV – Concessioni a titolo gratuito

ART.17 SOGGETTI BENEFICIARI A TITOLO GRATUITO

1. Sono legittimati a richiedere a titolo gratuito la concessione dei beni immobili di cui all'articolo 13, i seguenti soggetti:

1.a) AZIENDA REGIONALE PER GLI STUDI SUPERIORI – ER.GO:

L'Università, ai sensi dell'art.21 comma 10 della legge 02/12/1991 n.390, ha facoltà di concedere in uso alla azienda regionale per gli studi superiori ER.GO, immobili destinati a servizi per la realizzazione del diritto agli studi universitari, mediante apposite convenzioni. L'uso può essere gratuito ove l'azienda regionale si assuma tutti gli oneri derivanti all'Università dalla proprietà dei beni.

1.b) ENTI TERRITORIALI (COMUNI, PROVINCE, REGIONI) E AZIENDE SANITARIE LOCALI:

L'Università, nell'ambito di protocolli di intesa e a condizione di reciprocità, può concedere gratuitamente a enti territoriali o a proprie articolazioni pubbliche o a prevalente partecipazione pubblica o aziende sanitarie locali, porzioni immobiliari per la realizzazione, in forme coordinate con l'Ateneo, di servizi o sportelli destinati ad attività istituzionali (didattica, ricerca, terza missione) o a servizi agli studenti.

1.c) ENTI O FONDAZIONI IN HOUSE:

L'Università, con riferimento ai propri Enti o Fondazioni in house, laddove gli stessi operino svolgendo, su mandato dell'Università, attività assimilabili a quelle istituzionali universitarie, può concedere l'utilizzo di spazi universitari sulla base di concessioni amministrative a titolo gratuito, fatto salvo il rimborso degli oneri di gestione e utenze, a condizione che l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione del soggetto utilizzatore non costituisca il mezzo attraverso il quale l'ente in house realizzi la percentuale di attività a mercato consentita dal Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica (TUSP) e smi.

1.d) CUSI – CENTRO UNIVERSITARIO SPORTIVO ITALIANO:

L'Università, ai sensi della legge 28/06/1977 n. 394, dell'art.7 del DM Pubblica Istruzione 18/09/1977, nonché dell'art. 1, comma 3 della legge 03/08/1985 n. 429, può concedere la gestione degli impianti sportivi universitari mediante convenzione alla Federazione Italia dello Sport Universitario - "FederCUSI", in quanto Ente sportivo universitario legalmente riconosciuto.

1.e) ASSOCIAZIONI STUDENTESCHE:

Attraverso bando pubblico dell'Area dei Servizi agli studenti, l'Università mette a disposizione di associazioni studentesche, a titolo gratuito, spazi per lo svolgimento delle attività delle stesse, nell'ambito delle attività di erogazione di servizi per il diritto allo studio.

ART.18 ONERI DI MANUTENZIONE E REGISTRAZIONE IN CASO DI CONCESSIONE GRATUITA

1. Gli oneri di ordinaria manutenzione e di utenze sono a totale carico del soggetto beneficiario a titolo gratuito, fatto salvo il caso di cui all'art.17 lettera 1.e) nel quale sono a carico dell'Università.

2. Gli oneri di straordinaria manutenzione:

- sono a totale carico del soggetto beneficiario a titolo gratuito nel caso di cui alla lettera 1.a) dell'art.17; sono a totale carico del soggetto beneficiario anche nel caso di cui alla lettera 1.b) dell'art.17 qualora esso acquisisca la concessione di un'unità immobiliare a sé stante o di una porzione non inferiore a mq.300, salve diverse intese derivanti dalla breve durata del rapporto contrattuale (fino a 3 anni);

- sono a carico dell'Università nel caso di cui alla lettera 1.b) per l'ipotesi di immobili di superficie fino a 300 mq e di rapporto contrattuale di durata fino a 3 anni, e nei casi di cui alle lettere 1.c) e 1.e) dell'art.17;

- sono disciplinati da specifici accordi nei limiti di cui al Dm 24/03/1987, nel caso di cui alla lettera 1.d) dell'art.17.

3. Sul piano tecnico operativo, in ragione della consistenza dei fabbricati e della tipologia delle opere da realizzare, il concedente si riserva di indicare se le opere di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguite in via diretta dal concessionario oppure dal concedente con addebito dei costi al concessionario.

4. Qualora l'immobile oggetto della concessione faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42.

5. Gli oneri di registrazione, bollo ed eventuale trascrizione del contratto sono interamente a carico del soggetto beneficiario a titolo gratuito.

Titolo III – Disposizioni generali, comuni e finali

ART.19 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONDUTTORE

1. Il concessionario/conduttore si obbliga a far uso dell'immobile assegnatogli con la massima cura e diligenza, impegnandosi:

- alla puntuale corresponsione del canone concessorio o locativo e relativi oneri accessori o altri oneri di gestione;

- Sito di documentazione sulla normativa d'Ateneo vigente presso l'Università di Bologna –

- a costituire, al momento della stipula del contratto, idoneo deposito cauzionale a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali e della restituzione del bene in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso, per un importo pari a 3 (tre) mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. Potranno essere previste riduzioni o esoneri dal versamento del deposito cauzionale, a seguito di specifica istruttoria e di idonea motivazione, solo qualora l'attività svolta dal soggetto contraente sia senza scopo di lucro e risulti perseguire finalità istituzionali coerenti e sinergiche con quelle universitarie;
- a farsi carico di tutte le spese per le utenze, comprese eventuali spese per l'allacciamento dei contatori, oltre a quelle condominiali relative all'utilizzo delle parti comuni;
- ad acquisire e a riconsegnare l'immobile e le chiavi a seguito di apposito verbale predisposto in contraddittorio con il proprietario, impegnandosi comunque a eseguire, alla riconsegna, ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso;
- a stipulare idonee polizze assicurative per la responsabilità civile verso terzi e danni all'immobile, connesse all'utilizzo dello stesso;
- a risarcire ogni eventuale danno, arrecato a cose o persone, che si dovesse verificare da parte di chiunque utilizzi l'immobile;
- a osservare, nel caso di beni di interesse storico artistico, le misure per la tutela dei beni prescritte dal Soprintendente regionale per i beni e le attività culturali nel provvedimento di rilascio dell'autorizzazione di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004;
- alla puntuale riconsegna dell'immobile alla scadenza del rapporto contrattuale.

ART.20 DISCIPLINA DEI RAPPORTI IN CORSO

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti e ai contratti di cui al presente regolamento perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore. Gli atti e i contratti suddetti, perfezionati anteriormente alla predetta data, conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle disposizioni vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Il perfezionamento di nuovi provvedimenti di autorizzazione alla concessione, locazione e comodato, è subordinato alla previa regolarizzazione da parte del concessionario, conduttore o comodatario del pagamento del canone e degli altri oneri derivanti da utilizzi pregressi effettuati sulla base di contratti scaduti e rimanendo acquisite all'Università le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione anche per importi eventualmente superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente regolamento.

ART.21 DIVIETO DI RINNOVO TACITO

1. Per tutte le tipologie contrattuali vige il divieto del rinnovo tacito del contratto.

ART.22 TUTELA E RECUPERO COATTIVO DEI CANONI

1. In caso di inadempimento da parte del concessionario o del conduttore dell'obbligo di corresponsione del canone e/o di oneri accessori e utenze, l'Università procederà al recupero coattivo delle relative somme attraverso ogni modalità prevista dalle disposizioni di legge in materia, ivi incluso l'utilizzo dello strumento dell'ingiunzione fiscale di cui all'art.2 e ss del R.D. 14/04/1910, n.639.

ART.23 UTILIZZO SINE TITULO

1. In caso di utilizzo sine titulo da parte di terzi di un bene immobile dell'Università, ab origine o a seguito di scadenza del titolo di utilizzo, salva la tutela - in via amministrativa o giudiziaria - del diritto alla restituzione del bene, è obbligo dell'utilizzatore di corrispondere un indennizzo pari al canone dovuto a regime e ogni altro onere accessorio, fino al momento della riconsegna.

2. In caso di utilizzo sine titulo di un immobile messo a disposizione con un originario contratto a titolo gratuito, è obbligo dell'utilizzatore di corrispondere/rimborsare in ogni caso all'Università ogni onere derivante dalla presenza di un soggetto terzo nell'immobile, salva la tutela - in via amministrativa o giudiziaria - del diritto alla restituzione del bene.

ART.24 DIVIETO DI COLLOCAZIONE DELLA SEDE LEGALE

1. È fatto divieto per il soggetto concessionario o conduttore di collocare la sede legale presso gli spazi concessi o locati.

ART.25 NORME FINALI

1. Il presente regolamento, emanato con decreto del Rettore, entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione sull'Albo on line d'Ateneo.

2. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applica la normativa vigente.
