

**REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE D'USO
DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO - BICOCCA**

Art. 1 Ambito di applicazione e finalità del regolamento

1. Il Regolamento disciplina la concessione dell'uso dei beni immobili di proprietà dell'Università degli Studi di Milano - Bicocca che, ove non utilizzati direttamente ed esclusivamente per le attività istituzionali e strumentali e non destinati a valorizzazione economica, possono essere destinati alla realizzazione di progetti di particolare valenza scientifica, didattica, di ricerca, culturale e sociale, con esclusione delle attività di nuova imprenditorialità, congressuali e convegnistica per cui si rimanda all'apposita normativa di cui al successivo comma 3.
2. Il Regolamento disciplina la concessione dei beni immobili nel rispetto dei principi di buon andamento della pubblica amministrazione, economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa.
3. Il Regolamento non si applica alla concessione di spazi che sono già disciplinati da specifiche disposizioni regolamentari, quali il *"Regolamento per la concessione in uso temporaneo di spazi e locali dell'Ateneo"*, approvato con decreto rettorale n. 4723/22, protocollo 57038/22, e il *Regolamento in materia di spin off dell'Università degli Studi di Milano – Bicocca*.

Art. 2 Beni immobili

1. I beni immobili oggetto del Regolamento possono essere aree, complessi immobiliari, edifici, singole unità immobiliari o porzioni di esse, e possono appartenere a categorie e tipologie differenti. Tali beni, di proprietà dell'Università, sono destinati ad uso pubblico e per tale ragione sono indisponibili, giuste le disposizioni di cui all'articolo 830 del Codice civile.
2. La deliberazione di approvazione della concessione di tali beni secondo le norme del presente Regolamento ne attesta l'indisponibilità.

Art. 3 Requisiti

1. I soggetti che possono presentare richiesta per l'utilizzo dei beni immobili di cui al presente Regolamento sono:
 - a) soggetti senza scopo di lucro, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: organizzazioni di volontariato; associazioni di promozione sociale; enti filantropici; imprese sociali, incluse le cooperative sociali; le reti associative; le società di mutuo soccorso; le associazioni, riconosciute e non riconosciute; i Comitati; le fondazioni e gli altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità scientifiche, didattiche, di ricerca, culturali e sociali;
 - b) soggetti con scopo di lucro, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, società e imprese, costituiti per il perseguimento di finalità scientifiche, didattiche, di ricerca, culturali e sociali;
 - c) enti pubblici [a titolo esemplificativo e non esaustivo: Stato; Regione; Città Metropolitana; Comuni; Ministeri; Aziende Socio Sanitarie; Agenzie Statali (Agenzia delle Entrate; Agenzia del Demanio; Agenzia delle Dogane e dei Monopoli); fondazioni e/o società interamente partecipate dallo Stato e/o da altri enti pubblici.
2. La sottoscrizione dell'atto di concessione è comunque subordinata alla verifica in capo al concessionario della mancanza di cause di esclusione dalla pubblica contrattazione, con un particolare riferimento agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, per quanto applicabili.
3. Non è mai consentita la concessione per iniziative di carattere politico o per scopi commerciali.

Art. 4 Assegnazione

1. L'assegnazione della concessione può avvenire:
 - a) tramite la pubblicazione di apposito bando;
 - b) tramite invito a seguito di pubblicazione di indagine di mercato;
 - c) mediante stipula diretta dell'atto qualora la possibilità di concedere spazi in concessione sia già espressamente prevista in convenzioni generali di carattere scientifico, di ricerca, didattico o culturale;
 - d) mediante stipula diretta dell'atto qualora la concessione sia stipulata con i soggetti di cui al precedente articolo 3, comma 1, lettera c).
2. L'assegnazione della concessione è disposta tramite deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'Università, con cui si attesta il pubblico interesse che ne ha dato luogo, previa verifica da parte dei competenti Uffici dell'Ateneo dei requisiti di cui al precedente articolo 3.
3. Costituisce allegato, quale parte integrante e sostanziale, della deliberazione lo schema di atto di concessione, che deve contenere i seguenti elementi:
 - a) oggetto della concessione;
 - b) scopo della concessione;
 - c) durata della concessione;
 - d) canone della concessione.
4. L'atto di concessione è sottoscritto dal Direttore generale o da suo delegato con qualifica dirigenziale.

Art. 5 Criteri di valutazione dei progetti

1. Qualora l'atto di concessione faccia seguito alla pubblicazione di un bando od all'effettuazione di un'indagine di mercato, le proposte presentate sono valutate da apposita commissione giudicatrice composta ordinariamente da dirigenti e funzionari dell'Università, utilizzando uno o più dei seguenti criteri di valutazione:
 - a) adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa dedicata all'attuazione della proposta progettuale;
 - b) eventuale indicazione di partenariato e/o eventuali collaborazioni o sinergie con altre realtà funzionali allo sviluppo della proposta;
 - c) positive esperienze precedenti in iniziative analoghe;
 - d) qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità indicate dall'Università nel bando o nella manifestazione d'interesse;
 - e) qualità e valore economico del progetto;
 - f) sostenibilità economica della proposta progettuale (comprensiva dei costi di ristrutturazione/ recupero dell'immobile, ove previsti);
 - g) eventuali condizioni agevolate di accesso ai servizi di interesse generale per la collettività.

Art. 6 Stipula

1. L'atto di concessione è stipulato mediante scrittura privata e tutte le spese ad essa connesse (quali - a titolo esemplificativo e non esaustivo - registrazione e bolli) sono a totale carico del concessionario.

Art. 7 Canone di concessione ed agevolazioni

1. Il canone di concessione viene definito:
 - dall'Agenzia delle Entrate
 - da un valutatore immobiliare certificato secondo le vigenti normative in essere e selezionato secondo le normative in tema di individuazione del contraente della Pubblica Amministrazione per canoni di locazione complessivi, comprensivi degli eventuali rinnovi, pari o superiori ad euro 140.000,00.
2. Per canoni complessivi, comprensivi degli eventuali rinnovi, inferiori all'importo di euro 140.000,00, gli

stessi vengono definiti dai competenti uffici dell'Ateneo in base alle quotazioni presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia delle Entrate.

3. Possono essere negoziate concessioni con canone agevolato inferiore sino al 25 % rispetto a quello congruito nei casi di progetti di particolare rilevanza scientifica, didattica, di ricerca e culturale. Della misura della riduzione e delle ragioni che hanno motivato la riduzione si dà conto nella deliberazione di approvazione della concessione. La proposta di riduzione è avanzata e motivata dai Dirigenti delle Aree o dai Direttori dei Dipartimenti cui afferisce per competenza la determinazione della rilevanza scientifica, didattica, di ricerca e culturale.
4. Dal canone di concessione vengono detratte le eventuali spese sostenute dal concessionario per interventi di riqualificazione immobiliare e/o di riconversione degli spazi effettuati tramite interventi di recupero, restauro o ristrutturazione entro il limite massimo del canone stabilito. In tale caso la concessione è assegnata per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.
5. Per la determinazione delle spese di cui al precedente comma si assume quale base il "Preziario regionale dei lavori pubblici di regione Lombardia" al momento vigente. Rimane in ogni caso impregiudicata la facoltà dei competenti uffici d'Ateneo di richiedere tutta la documentazione ritenuta necessaria per una compiuta valutazione degli interventi che si andranno ad effettuare.
6. In ogni caso l'atto di concessione non può avere mai durata superiore ai trent'anni.

Art 8 Manutenzioni ordinarie e straordinarie e spese di conduzione

1. L'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese di conduzione dei locali (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, utenze e TARI) nessuna esclusa, e tutti gli interventi necessari a mantenere la funzionalità degli spazi rimangono a totale carico del concessionario.
2. Per particolari ragioni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la ridotta superficie degli spazi concessi; la limitatezza della durata della concessione; ragioni di natura tecnica) l'esecuzione delle opere di cui sopra e l'assunzione delle spese di gestione, previo accordo tra le parti, possono rimanere a carico dell'Università che provvederà al successivo addebito al concessionario delle manutenzioni ordinarie e di conduzione dei locali in ragione proporzionale all'ampiezza degli spazi (metri quadrati) concessi in uso ed in base al costo medio sostenuto dall'Ateneo per gli stessi. Le spese di manutenzione straordinaria sono addebitate in ragione proporzionale all'ampiezza degli spazi concessi in uso (metri quadrati) o nella loro totalità qualora circoscritte ai soli spazi concessi in uso.

Art. 9 Obblighi, decadenza e revoca

1. L'atto di concessione deve sempre specificare le cause di decadenza e risoluzione conseguenti a violazioni di specifici obblighi da parte del concessionario.
2. Il concessionario è sempre tenuto ad utilizzare l'immobile solo per le finalità che ne hanno determinato l'assegnazione e secondo le modalità che saranno specificamente indicate nell'atto di concessione e ha l'obbligo di restituirlo entro la scadenza stabilita, senza preventivo atto di disdetta da parte dell'Università.
3. L'utilizzo del bene concesso in modo difforme da quanto previsto nell'atto di concessione e la fruizione anche parziale da parte di un utilizzatore diverso dal soggetto assegnatario costituiscono sempre causa di decadenza della concessione.
4. E' sempre prevista la revoca dell'atto di concessione per motivi di interesse pubblico con idoneo preavviso.

Art. 10 Norme finali e transitorie

1. Il presente Regolamento è emanato con Decreto Rettorale ed entra in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione del predetto Decreto all'Albo online.

2. Il presente Regolamento sostituisce ogni eventuale precedente disposizione regolamentare in essere presso l'Università disciplinante la medesima materia.