

**Regolamento per la gestione
del Patrimonio immobiliare
del Comune di San Mauro Torinese**

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art.1 - Principi generali

1. Il Comune, ai sensi dell'art.119 della Costituzione, possiede un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato, con il quale garantisce la propria autonomia finanziaria.
2. La gestione dei beni immobili appartenenti, a qualsiasi titolo, al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
3. Gli immobili del demanio comunale sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche conferitegli dalle leggi, al soddisfacimento di prevalenti interessi della collettività, secondo il disposto degli artt. 823, 824 e 1145 del codice civile.
4. Gli immobili di proprietà comunale, classificati come patrimonio indisponibile, verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione e al conseguimento di interessi pubblici non riconducibili alla categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del codice civile.
5. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'Amministrazione se destinati ad usi privati imprenditoriali avente quindi scopo di lucro dell'attività svolta. Sono consentite deroghe in base alle previsioni di cui agli articoli 17 e da 41 a 48 del presente Regolamento.
6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto si applicano le norme del presente Regolamento.
7. Il Comune potrà altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente Regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....), ove tale facoltà sia prevista nel relativo atto.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento si applica ai beni di proprietà del Comune di San Mauro Torinese:
 - a) appartenenti al patrimonio demaniale e indisponibile;
 - b) appartenenti al patrimonio disponibile
2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano anche alla concessione di beni immobili in forma di beneficio per favorire l'attività di associazioni e di altri soggetti, con o senza personalità giuridica, secondo modalità e condizioni particolari, finalizzate a favorire l'utilizzo ai fini sociali dei beni.
3. Sono esclusi dalla disciplina del presente Regolamento, in quanto regolate da appositi Regolamenti, le assegnazioni di:
 - Impianti sportivi;

- Palestre
 - Locali scolastici utilizzabili per attività extra didattiche in modalità non continuativa ed esclusiva
4. Sono altresì esclusi dalla disciplina del presente Regolamento gli immobili comunali, preventivamente individuati dalla Giunta Comunale con proprio provvedimento, che l'Amministrazione stessa intende utilizzare per emergenza abitativa ed eventuali immobili necessari, anche solo temporaneamente, per svolgere specifiche attività anche attraverso appalti di servizi.
 5. Il Comune di San Mauro gestisce le procedure di concessione, locazione, alienazione e costituzione di diritti reali sui beni immobili di proprietà nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, nonché nel rispetto dei principi di economicità ed efficacia.
 6. Per ciascun modulo di gestione dei beni, nonché per le procedure di alienazione e di costituzione di diritti reali, il presente Regolamento specifica, in rapporto alle norme di legge che le prevedono, le fattispecie che, in relazione a speciali situazioni o a particolari condizioni di presupposto, consentono di far ricorso a procedure derogatorie rispetto ai principi di cui al precedente comma.

Art. 3 - Classificazione del patrimonio

1. I beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in base alla vigente normativa in:
 - beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
 - beni patrimoniali indisponibili;
 - beni patrimoniali disponibili.
2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale, aggiornati annualmente in occasione del rendiconto di gestione.
3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 4 - Beni soggetti a regime di demanio

1. I beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tali beni valgono le disposizioni di cui agli artt. 822, 823, 824 e del Codice Civile e delle speciali norme che li riguardano.
2. Per i "beni di interesse storico e artistico" si rinvia alla specifica normativa vigente in materia ed in particolare alla legge 30 dicembre 2004, n.311 che prevede espressamente che tali beni possano essere dati in concessione a soggetti privati che si impegnano a restaurarli e a renderli fruibili da parte della collettività, con possibilità di detrarre le spese per i lavori dal canone di concessione. In ogni caso il soggetto viene scelto attraverso procedure ad evidenza pubblica.

3. Stante tale particolare destinazione, questi beni non sono commerciabili e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte dell'affidatario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato

Art. 5 - Beni patrimoniali indisponibili

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile i beni non soggetti a regime di demanio, destinati comunque ai fini istituzionali dell'Amministrazione ed al soddisfacimento di interessi pubblici non riconducibili alla categoria dei beni demaniali, finché permanga tale destinazione.
2. Appartengono a questa categoria, a mero titolo esemplificativo:
 - i palazzi, ed in genere gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, ivi compresi i magazzini per servizi comunali;
 - le sedi espositive e museali;
 - i beni immobili qualificati come beni culturali;
 - eventuali immobili ad uso abitativo appartenenti al patrimonio di Edilizia residenziale pubblica.
 - edifici scolastici
3. Tali beni, laddove possibile in relazione alla suddetta destinazione, possono essere concessi in uso a terzi mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atto di concessione amministrativa.

Art. 6 - Beni patrimoniali disponibili

1. I beni disponibili sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili e non sono pertanto destinati ai fini istituzionali del Comune.
2. Tali beni possono quindi essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato e anche alienati, con le procedure previste nel presente Regolamento.

Art. 7 - Inventario dei beni immobili

1. I beni immobili di proprietà del Comune sono inseriti nel registro di inventario.
2. L'inventario dei beni immobili, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:
 - a) il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
 - b) i riferimenti catastali;
 - c) la rendita catastale;

- d) i titoli di proprietà;
 - e) la consistenza;
 - f) l'uso o il servizio speciale a cui è destinato;
 - g) l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
 - h) la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo degli stessi;
 - i) l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
 - j) gli eventuali redditi;
 - k) il valore economico, costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico) aumentato degli investimenti effettuati per le manutenzioni straordinarie e diminuito delle quote annue di ammortamento;
 - l) altre voci comunque utili per la classificazione, l'inventariazione e la valorizzazione del bene.
3. L'inventario è periodicamente aggiornato, anche tenendo conto dei parametri definiti dalle disposizioni in materia di contabilità.

Art. 8 - Tenuta e aggiornamento dell'inventario dei beni immobili

1. Il Servizio del Comune competente in materia di Patrimonio, coadiuvato dall'Ufficio Tecnico, cura, in relazione ai beni immobili di proprietà del Comune:
 - a) la tenuta del registro inventariale dei beni immobili;
 - b) la registrazione delle variazioni derivanti da nuove acquisizioni, alienazioni e/o modifiche della consistenza del patrimonio immobiliare;
 - c) la tenuta ed aggiornamento dei fascicoli immobiliari relativi alla situazione giuridica dei fabbricati e dei terreni;
 - d) la valorizzazione dei beni immobili;
 - e) la classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali;
 - f) l'accertamento del titolo di proprietà degli immobili;
 - g) gli accertamenti catastali relativi agli immobili;
 - h) la gestione dell'archivio delle chiavi, presso l'ufficio tecnico, dei fabbricati di proprietà del Comune non utilizzati.
2. Tutti gli atti ed i provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, compresi il collaudo ed i conti finali degli interventi effettuati, devono essere trasmessi al Servizio dell'Ente competente in materia di Patrimonio per il conseguente aggiornamento degli inventari.

Art. 9 - Strumenti per la definizione dei rapporti con i soggetti utilizzatori, gestori o acquirenti dei beni immobili

1. Le decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito all'alienazione, alla concessione o alla locazione di beni immobili di sua proprietà o alla costituzione di altri diritti reali sugli stessi sono definite con atti amministrativi.
2. Il Comune formalizza i rapporti conseguenti alle procedure disciplinate dal presente Regolamento mediante contratti, nonché altri strumenti di accordo pattizio aventi natura similare, comprese le convenzioni e comunque denominati.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI DEL PATRIMONIO COMUNALE

Art. 10 - Requisiti per l'assegnazione dei beni immobili

1. Tutti i beni immobili di proprietà comunale, ad esclusione dei beni demaniali, possono essere affidati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione.
2. I soggetti interessati ad ottenere l'assegnazione di beni appartenenti al patrimonio del Comune devono essere in possesso dei seguenti requisiti generali:
 - a) non avere in corso procedure di sfratto per morosità;
 - b) qualora concessionari o conduttori di locali di proprietà del Comune, essere in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie;
 - c) qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con il Comune, non aver ricevuto, atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte dello stesso o se ricevuti, aver sanato la pendenza o concordato un piano di rientro, entro la data di presentazione dell'istanza di assegnazione
 - d) non rientrare in una delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del d.lgs.50/2016.
3. I soggetti richiedenti in locazione unità immobiliari ad uso abitativo devono essere in possesso dei seguenti requisiti particolari:
 - a) reddito imponibile annuo almeno pari a due volte il canone annuo offerto;
 - b) nel caso in cui l'aggiudicatario sia già inquilino del Comune è tenuto a dimostrare un reddito imponibile annuo almeno pari a due volte la somma dei canoni annui corrisposti per tutte le unità immobiliari detenute in locazione e del canone offerto;
 - c) in caso di richiedente con un rapporto di lavoro a tempo determinato oppure di studenti privi di reddito, presentazione di garanzie fideiussorie bancarie o assicurative pari al canone annuo offerto da documentarsi adeguatamente, oppure di un deposito cauzionale pari ad un numero di mensilità da definire, comunque non inferiore a sei (6) mensilità.
4. I soggetti richiedenti in concessione/locazione unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo devono essere in possesso di un reddito netto annuo ante imposte (reddito imponibile) almeno pari a due volte il canone annuo offerto.

5. Il reddito di cui al precedente comma 4 è desunto in base ai seguenti elementi:
 - a) se il soggetto è costituito in forma di impresa, dalla media dei redditi imponibili degli ultimi tre (3) bilanci depositati alla Camera di commercio e/o approvati se non sussiste l'obbligo di deposito;
 - b) se il reddito è prodotto da un imprenditore individuale, libero professionista, persona fisica non titolare di partita IVA, dalla media dei redditi imponibili indicati nei modelli PF – Persone Fisiche, 730 o da analoghi modelli rappresentativi dei redditi presentati negli ultimi tre anni
6. Qualora l'assegnatario dell'unità immobiliare risultasse già inquilino del Comune, è tenuto a dimostrare, a pena di esclusione dalla procedura, un reddito netto ante imposte (reddito imponibile) con i criteri descritti nel comma precedente, almeno pari a due volte la somma dei canoni annui di tutte le unità immobiliari in locazione e del canone offerto.
7. Qualora l'attività sia di nuova costituzione e non sia possibile documentare i redditi come indicato nei commi precedenti, sono richieste garanzie fideiussorie personali pari a tre volte il canone annuo offerto da documentarsi adeguatamente, oppure un deposito cauzionale pari a un numero di mensilità da definire, comunque non inferiore a sei (6) mensilità.
8. Per le unità immobiliari ad uso ufficio o negozio, l'assegnatario, se operante in forma di impresa, è tenuto a presentare visura camerale in corso di validità e per aziende costituite prima del 1° gennaio 2013 anche il certificato di apertura della partita IVA.
9. Le previsioni di cui ai commi da 4 a 8 del presente articolo non si applicano alle assegnazioni di cui titolo III del presente Regolamento.

Art. 11 - Scelta del contraente

Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale si procede alla scelta del contraente di norma mediante una procedura ad evidenza pubblica.

Si può tuttavia procedere con negoziazione diretta, quando:

- è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
- un soggetto già assegnatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in assegnazione ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati;
- nei casi di cui al successivo art. 17 del presente Regolamento;

Art. 12 - Pubblicizzazione delle procedure per l'assegnazione di beni immobili del Comune

1. Le unità immobiliari disponibili all'assegnazione possono essere rese pubbliche mediante:

- a. pubblicazione sul sito internet del Comune;
 - b. pubblicazione sull'Albo pretorio on line del Comune;
 - c. ulteriori forme di pubblicizzazione.
2. La procedura di assegnazione è pubblicizzata mediante un bando che contiene le seguenti indicazioni per le unità disponibili:
 - a. i riferimenti relativi ai beni per i quali si intende procedere alla concessione/locazione, con specificazione dell'ubicazione e del valore del relativo canone;
 - b. la data ultima entro la quale è possibile presentare domanda all'Amministrazione per chiedere in concessione/locazione un immobile;
 - c. la documentazione da allegare alla domanda (copia del documento d'identità, ricevuta di versamento dell'eventuale deposito cauzionale da versarsi per la partecipazione al bando, ecc.);
 - d. le eventuali garanzie richieste per il perfezionamento del contratto.
 3. Al bando di cui al precedente comma 2 è allegata la modulistica che i soggetti interessati devono utilizzare per la presentazione della domanda.
 4. Qualora la procedura pubblica non andasse a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere alla procedura negoziata di cui all'articolo 11 del presente Regolamento.
 5. La procedura di assegnazione del bene immobile può essere attivata anche su istanza di parte presentata spontaneamente da un soggetto interessato: in tal caso all'istanza deve essere assicurata adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti.
 6. Sono in ogni caso fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite dalla legge e dal presente Regolamento per i beni del patrimonio indisponibile.

Art. 13 - Procedura per la presentazione delle domande

1. Per partecipare alla procedura di assegnazione di beni del patrimonio comunale, ogni soggetto interessato è tenuto a compilare e presentare la modulistica allegata al bando di cui al precedente art. 12 comma 2..
2. La domanda per l'assegnazione di unità immobiliari deve essere presentata e deve pervenire entro la data indicata nel bando secondo una delle seguenti modalità:
 - a. direttamente presso la sede del Comune all'Ufficio di protocollo, negli orari di apertura indicati nel bando;
 - b. inoltrata a mezzo servizio postale al Comune stesso, mediante raccomandata con avviso di ricevimento;
3. Qualora la domanda sia consegnata direttamente o inviata per mezzo del servizio postale, deve essere accompagnata dalla fotocopia di un documento di identità valido, in relazione a quanto previsto dall'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000.
4. Sono escluse dalla procedura le domande:
 - a. pervenute oltre il termine indicato nel bando;

- b. con dati mancanti o incompleti, salva la possibilità di richiedere l'integrazione degli stessi mediante soccorso istruttorio;
- c. non sottoscritte;
- d. prive della documentazione richiesta nel bando, salva la possibilità di richiedere l'integrazione della stessa mediante soccorso istruttorio.

Art. 14 - Modalità della procedura di assegnazione di unità immobiliari

1. L'Amministrazione procede all'assegnazione delle unità immobiliari disponibili con le modalità specificate nel presente articolo.
2. L'assegnazione delle unità immobiliari disponibili è effettuata entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine per presentare domande di assegnazione indicato nel bando.
3. L'assegnazione è effettuata a favore di chi ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone mensile a base d'asta; in caso di parità di offerte, si procede all'assegnazione a favore di chi dimostri di avere in corso una procedura di sfratto per finita locazione; negli altri casi si procede ad ulteriore rialzo e, in caso di ulteriore parità, mediante sorteggio.
4. Per le unità immobiliari con destinazione abitativa sono ammesse, di regola, offerte provenienti unicamente da persone fisiche.
5. A conclusione della procedura l'Amministrazione individua uno o più assegnatari provvisori e definisce una graduatoria dei soggetti richiedenti per ogni unità immobiliare.
6. Ad avvenuta conclusione della procedura, l'Amministrazione contatta tempestivamente gli assegnatari al fine di richiedere la consegna della documentazione per la verifica dei requisiti prescritti.
7. L'assegnatario provvisorio è tenuto a fornire la documentazione necessaria relativa ai propri requisiti, quando non acquisibile d'ufficio dall'Ente, e alle garanzie entro quindici (15) giorni dalla data di conclusione della procedura di assegnazione. Qualora tale documentazione non pervenga entro tale termine, l'Amministrazione procede a scorrere la graduatoria e a contattare il primo non assegnatario.
8. Ad avvenuta verifica del possesso dei requisiti previsti, l'Amministrazione procede all'assegnazione in via definitiva con provvedimento del Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio.
9. L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto/convenzione entro trenta (30) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'assegnazione.
10. Nel caso in cui intervenga assegnazione a favore di un soggetto già conduttore di immobile di proprietà del Comune avente la stessa destinazione d'uso di quello da ultimo assegnato e questi intenda rinunciare all'unità immobiliare precedentemente assegnata, la risoluzione del contratto in corso può essere definita mediante accordo tra le parti.
11. L'informativa delle assegnazioni effettuate è assicurata, dopo la stipula dei relativi contratti, dalla pubblicazione sul sito internet istituzionale nel rispetto della normativa di cui al d.lgs. n. 33/2013

Art. 15 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

1. L'assegnazione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali demaniali e indisponibili è effettuata nella forma della concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione.

Art. 16 - Elementi regolativi della concessione di beni demaniali e del patrimonio indisponibile del Comune

1. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.
2. Le concessioni di cui sopra si intendono di regola onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.
3. La concessione in uso gratuito continuativo dei beni in argomento è consentita solo ed esclusivamente alle condizioni disciplinate al titolo III del presente Regolamento o, se adeguatamente motivata, nei casi di affidamento di servizi di interesse generale o strumentali, ai sensi del successivo articolo 17.
4. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'articolo precedente non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
5. La sub-concessione del bene deve essere autorizzata dall'Ente. Qualora il concessionario sub-conceda il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione all'Ente, decade immediatamente dalla concessione.

Art. 17 Concessione a soggetti pubblici di beni del patrimonio indisponibile

1. L'Amministrazione Comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dall'art 12 del presente Regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile potendo pertanto ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto pubblico:
 - a) quando la concessione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolta a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque ne sia il valore;
 - b) in caso di concessione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblica utilità.
2. La concessione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base ad atti amministrativi generali, quali accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241/1990 e dell'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n.

50.

3. La concessione a organismi partecipati dal Comune o a soggetti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in ragione dell'affidamento a tali soggetti di servizi di interesse generale o di servizi strumentali, quale provvedimento accessorio all'affidamento e necessario per il miglior sviluppo delle attività affidate a favore della collettività e comunque dell'Amministrazione Comunale.

Art 18 - Determinazione del canone ordinario di concessione

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal competente ufficio del settore Pianificazione e Gestione del Territorio o figura professionale equivalente.
2. Sono a carico del concessionario tutte le spese dirette di gestione dell'immobile (a titolo esemplificativo: utenze, tassa rifiuti, ecc.)
3. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificata nell'anno precedente.
4. Le modalità di emissione e di pagamento del canone e delle spese di gestione vengono stabilite nella concessione.

Art.19 - Atto di concessione

1. L'atto di concessione contiene di norma:
 - a) l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
 - b) gli obblighi del concessionario come definiti dall'art. 20 del presente Regolamento;
 - c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
 - d) il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
 - e) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
 - f) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico
2. Tutte le spese relative all'atto di concessione sono a carico del concessionario.

Art. 20 - Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni comunali del patrimonio indisponibile, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a) l'obbligo di sottoscrizione dell'atto di concessione
 - b) il pagamento delle spese dell'atto di concessione
 - c) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - d) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - e) il pagamento delle utenze;
 - f) il pagamento di tutte le spese di gestione;

- g) il pagamento di tasse e imposte normativamente previste;
 - h) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, ove necessario;
 - i) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - j) il divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.
2. Il Comune si riserva la facoltà, in casi eccezionali, di esonerare il concessionario dall'obbligo di manutenzione straordinaria dell'immobile dato in concessione. Il concessionario resta comunque obbligato alla manutenzione straordinaria resasi necessaria in conseguenza di un comportamento doloso o colposo del concessionario stesso, suoi familiari, dipendenti e/o terzi ammessi anche temporalmente all'uso e al godimento del bene.
 3. In caso di riparazioni urgenti, inderogabili e dimostrabili, il concessionario può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia contemporaneamente avviso all'Amministrazione. In tale eventualità, il concessionario ha diritto al rimborso delle spese sostenute previa condivisione con l'Amministrazione del preventivo di spesa, presentato e valutato in contraddittorio con l'Ufficio tecnico. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il concessionario manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, l'Amministrazione, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere il bene in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere con riconoscimento del rimborso nei limiti del preventivo condiviso. Il rimborso è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate all'Amministrazione le relative fatture già liquidate dal concessionario unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati. Restano, in ogni caso, a carico del concessionario le opere di modifica o di trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'Autorità sopravvenute alla consegna del bene dato in concessione, per rendere il bene stesso idoneo all'uso. Sono infine a carico del concessionario le spese per i provvedimenti di autorizzazione, licenze, permessi e altro per adeguare l'immobile in concessione e consentirne l'utilizzo in conformità all'uso pattuito, senza che l'assegnazione del bene costituisca impegno al rilascio dei suddetti provvedimenti da parte del Comune di San Mauro Torinese e/o di altri Enti pubblici.
 4. Il concessionario può apportare nel corso del rapporto - a sue esclusive cura e spese - miglioramenti e/o addizioni idonei ad aumentare il valore e l'utilità del bene, previo consenso dell'Amministrazione, con la quale dovrà essere condiviso il progetto di miglioria. Sono vietate le innovazioni, migliorie e addizioni che mutino la natura e/o la destinazione del bene dato in concessione. Al termine della concessione l'Amministrazione potrà ritenere le addizioni e i miglioramenti apportati dal concessionario, senza che quest'ultimo abbia diritto ad alcun indennizzo, ovvero potrà chiederne la rimozione ad esclusive cura e spese del concessionario stesso.
 5. Nell'ipotesi in cui l'immobile dovesse necessitare di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a garantire l'agibilità dello stesso, l'ente o il soggetto assegnatario si impegna a sospendere immediatamente l'attività svolta e a liberare tempestivamente, a proprie spese, l'immobile da persone e cose fino alla risoluzione delle cause all'origine della precaria condizione di agibilità della consistenza immobiliare, senza nulla a pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo.
 6. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro.

Art. 21 - Garanzie

1. L'atto di concessione prevede di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi anche economici contenuti, la prestazione di una cauzione stabilita nella misura minima di 6 (sei) mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a 6 (sei) mensilità del canone. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.
2. La fideiussione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:
 - a) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria prevista dal DPR 22 maggio 1956, n°635;
 - b) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13 febbraio 1959, n. 449 e del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 175. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile.
3. E' data facoltà all'Amministrazione di verificare la provenienza della garanzia ed eventualmente di respingerla se non rilasciata da primari istituti bancari o assicurativi.
4. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre alla stipula del contratto, relativa polizza R.C. al Comune.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle assegnazioni di cui al titolo III del presente Regolamento.

Art. 22 - Durata della concessione

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è di norma di sei anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione.
2. La durata della concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente può essere superiore ai termini generali indicati nel precedente comma 1 qualora:
 - a. sia prevista da disposizioni di leggi statali, di leggi regionali, del presente Regolamento o di regolamenti specifici in relazione a particolari utilizzi o a specifiche condizioni di utilizzo del bene;
 - b. sia finalizzata a garantire una più efficace valorizzazione del bene, anche in rapporto alle peculiarità di utilizzo o del contesto territoriale, ambientale o paesaggistico nel quale lo stesso.
3. Qualora il concessionario si impegni all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della concessione può essere commisurata alle spese sostenute dal concessionario al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

Art. 23 - Rinnovo

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.
2. Le concessioni possono essere rinnovate non più di una volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello eventualmente stabilito dall'Amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:
 - a. 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;
 - b. dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
 - c. della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.
3. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato con un nuovo atto di concessione.

Art. 24 - Decadenza e revoca

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:
 - a. mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive;
 - b. riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro il termine indicato nella diffida da parte dell'Amministrazione;
 - c. mancato rispetto del divieto di subconcessione;
 - d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto.
2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, il concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte del Comune; il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.
3. E' sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

Art. 25 - Diritto di recesso

1. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

Art. 26 - Controlli da parte dell'Amministrazione concedente

1. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

Art. 27 - Concessioni temporanee e occasionali

1. Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a sei mesi da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.
2. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base delle tariffe di mercato, come individuate dal competente ufficio del settore Pianificazione e Gestione del Territorio o figura professionale equivalente.
3. L'Ente, con delibera motivata di Giunta, può concedere temporaneamente il bene:
 - a) ad un canone ridotto qualora l'iniziativa per cui è richiesto il bene abbia rilevanti finalità sociali;
 - b) gratuitamente, qualora l'iniziativa per cui è richiesto il bene sia realizzata dal soggetto privato in collaborazione con l'Ente, sulla base di iniziativa propria o promossa dall'Ente stesso, o comporti per l'Ente l'acquisizione di prestazioni di servizi senza oneri di spesa o vantaggi analoghi.
4. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile, la pubblicità deve essere autorizzata preventivamente dal Comune e previa corresponsione della relativa imposta.
5. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale.
6. In ogni caso deve essere presentata idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.
7. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 28 - Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

- 1 L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente:
 - a. Contratto di locazione;
 - b. Contratto di comodato.

Art. 29 - Elementi regolativi della locazione di beni del patrimonio disponibile del Comune

1. Le locazioni si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennità sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.
2. Le locazioni con canone ridotto e i comodati sono previsti e disciplinati dal Titolo III del presente Regolamento. Il riconoscimento e il mantenimento da parte dell'Amministrazione di un canone agevolato ovvero della concessione in uso gratuita sono subordinati alla dimostrazione che l'immobile locato o concesso in comodato sia stabilmente destinato all'uso e alle finalità convenute nel relativo contratto di locazione o comodato.
3. La sub-locazione del bene deve essere autorizzata dall'Amministrazione. Qualora il locatario o il comodatario sub-concedano il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione all'Amministrazione, il contratto si intenderà immediatamente risolto.

Art. 30 - Determinazione del canone di locazione

1. Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile e' commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal competente ufficio del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio o figura professionale equivalente.
2. Il canone e' adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. Per i beni destinati ad uso abitativo il canone può essere determinato in base al cosiddetto "canone concertato", cioè quello stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della Legge 431/1998 o comunque ad analoghe disposizioni di legge.
4. I canoni posti a base d'asta nella procedura di assegnazione delle unità immobiliari non comprendono le spese di gestione, accessorie e condominiali di cui all'art. 9 della L. 392/1978.
5. La ripartizione degli oneri accessori è regolata secondo quanto previsto all'art. 9 della L. 392/1978.
6. Con riferimento agli immobili destinati ad attività imprenditoriali con finalità lucrative la Giunta Comunale si riserva la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato fino ad un massimo del 50%, alla sola condizione che ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo, adeguatamente motivate, di una determinata zona o di attività volte a favorire il progresso economico della comunità ovvero bisognose di tutela, così come definite da atti dell'Amministrazione.

Art. 31 - Contratto di locazione

1. Il contratto di locazione contiene di norma:
 - a. l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
 - b. gli obblighi del locatore e del conduttore così come definiti dalla legge e dal presente Regolamento;
 - c. gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
 - d. il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;

- e. la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
 - f. tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.
2. Tutte le spese relative al contratto sono a carico del conduttore.

Art. 32 - Obblighi del conduttore

1. I contratti di locazione dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del conduttore:
- a. l'obbligo di sottoscrizione del contratto di locazione;
 - b. il pagamento delle spese del contratto di locazione;
 - c. l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - d. l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
 - e. il pagamento delle utenze;
 - f. il pagamento di tutte le spese di gestione e comunque degli oneri accessori;
 - g. il pagamento di tasse e imposte normativamente previste;
 - h. la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, ove necessario;
 - i. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - j. il divieto di sublocare i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.
2. Il conduttore deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro. Il conduttore deve altresì garantire un'utilizzazione del bene locato conforme all'uso convenuto.

Art. 33 - Garanzie per contratti assegnazione beni disponibili

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è prevista la prestazione di una cauzione, ritenuta congrua (per specie ed importo) con le modalità indicate al precedente art. 21.
2. Per i soggetti di cui all'art. 10 comma 3, lett. c), e comma 7 del presente Regolamento che abbiano già corrisposto in sede di gara, ai sensi del precedente art. 10 del presente Regolamento, il deposito cauzionale, lo stesso si intende acquisito ai fini della garanzia di cui al presente articolo.

Art. 34 - Durata e rinnovo del contratto di locazione

1. Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso abitativo l'Amministrazione Comunale perviene alla stipula di contratti di locazione per la durata di quattro (4) anni di base più quattro (4) di rinnovo, secondo quanto previsto dalla L. 431/1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
2. Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo l'Amministrazione Comunale perviene alla stipula di contratti di locazione per la durata minima prevista dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di

immobili urbani), stabilita in sei (6) anni di base più sei (6) anni di rinnovo o in nove (9) anni di base più nove (9) anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27. Il diniego di rinnovo alla prima scadenza da parte dell'Amministrazione è consentito solo nei casi previsti dall'art. 29 della L. 392/1978 e dall'art. 3 della L. 431/1998.

3. Per alcune tipologie particolari di beni, quali i posti auto e le autorimesse, i magazzini e i depositi, l'Amministrazione Comunale può pervenire alla stipula dei contratti di locazione anche ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del codice civile, per la durata massima di quattro (4) anni con la possibilità di rinnovo ovvero per una durata pari a quella prevista nel contratto di locazione "principale", qualora trattasi di pertinenze ad unità immobiliari concesse in locazione ad uso abitativo o commerciale.
4. Alla scadenza del contratto si procede al rinnovo secondo le forme previste dalle disposizioni di legge e con le modalità e tempi previsti nel contratto stesso.
5. Le locazioni non si rinnovano mai tacitamente.
6. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

Art. 35 - Risoluzione e recesso del contratto

1. Il contratto di locazione si intende automaticamente risolto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:
 - a. mancato pagamento del canone;
 - b. riscontro di inadempimento grave, cui il conduttore non ha ottemperato nei tempi richiamati dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
 - c. mancato rispetto del divieto di sublocazione;
 - d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto.
2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, il locatario ha l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, fatta salva l'azione per il risarcimento del maggior danno da parte del Comune; il locatario non ha diritto ad alcun indennizzo.
3. Il Comune può disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico.
5. Il recesso dal contratto del conduttore in ogni momento è consentito solo là dove espressamente previsto dal contratto. E' comunque ammesso il recesso per gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della L. 392/1978.
6. Alla restituzione dei locali l'Amministrazione potrà ritenere le addizioni e i miglioramenti apportati dal conduttore, senza che quest'ultimo abbia diritto ad alcun indennizzo, ovvero potrà chiederne la rimozione ad esclusiva cura e spese del conduttore stesso.

Art. 36 - Emissione canoni e modalità di pagamento

1. Per motivi di organizzazione interna e per consentire al conduttore di pagare nei

tempi stabiliti dal contratto, l'emissione del titolo per il pagamento del canone avviene il mese precedente rispetto al mese di riferimento.

2. Le modalità di pagamento previste sono le seguenti:
 - a. mediante bonifico con modalità bancaria SEPA, con addebito diretto sul conto corrente del conduttore;
 - b. mediante bollettino MAV.
3. E' vietato il pagamento in contanti, ai sensi dell'art. 1 comma 49 della L. 147/2013.

Art. 37 - Controlli da parte dell'Amministrazione locatrice

1. Il conduttore è tenuto a sottostare e/o concedere eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

Art. 38 - Locazioni transitorie

1. L'Ente può procedere alla stipula di contratti di locazione di natura transitoria e stagionale, anche in deroga allo strumento urbanistico in base a quanto previsto dall'art. 27 comma 19 della L. 448/2001, nonché in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

Art. 39 - Manutenzione delle unità immobiliari, miglioramenti e addizioni

1. Il conduttore assume a suo carico la manutenzione ordinaria dell'immobile.
2. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del Comune, quale locatore, ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., salvo il caso in cui dette opere siano riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del conduttore, suoi familiari, dipendenti e/o terzi ammessi anche temporalmente all'uso e al godimento del bene locato e salvo che non sia diversamente pattuito.
3. In caso di riparazioni urgenti, inderogabili e dimostrabili, il conduttore può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia contemporaneamente avviso all'Amministrazione. In tale eventualità, il conduttore ha diritto al rimborso delle spese sostenute previa condivisione con l'Amministrazione del preventivo di spesa, presentato e valutato in contraddittorio con l'Ufficio tecnico. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il conduttore manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, l'Amministrazione, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere il bene in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere con riconoscimento del rimborso nei limiti del preventivo condiviso. Il rimborso è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate all'Amministrazione le relative fatture già liquidate dal conduttore unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati.
4. Le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso del bene locato, devono essere eseguite nel corso del rapporto locatizio a cura e spese del conduttore ai sensi del combinato disposto degli artt. 1576 comma 1 e 1609 del codice civile. Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore le opere di modifica o di trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla

consegna del bene locato, per rendere il bene stesso idoneo all'uso convenuto. Sono infine a carico del conduttore le spese per i provvedimenti di autorizzazione, licenze, permessi e altro per adeguare l'immobile locato e consentirne l'utilizzo in conformità all'uso pattuito, senza che l'assegnazione del bene costituisca impegno al rilascio dei suddetti provvedimenti da parte del Comune di San Mauro Torinese e/o di altri Enti pubblici.

5. Il conduttore può apportare nel corso della locazione - a sue esclusive cura e spese - miglioramenti e/o addizioni idonei ad aumentare il valore e l'utilità del bene locato, previo consenso dell'Amministrazione, con la quale dovrà essere condiviso il progetto di miglioria.. Sono vietate le innovazioni, migliorie e addizioni che mutino la natura e/o la destinazione del bene locato. Alla restituzione dei locali l'Amministrazione potrà ritenere le addizioni e i miglioramenti apportati dal conduttore, senza che quest'ultimo abbia diritto ad alcun indennizzo, ovvero potrà chiederne la rimozione ad esclusive cura e spese del conduttore stesso.
6. Nell'ipotesi in cui l'immobile dovesse necessitare di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a garantire l'agibilità dello stesso, l'ente o il soggetto assegnatario si impegna a sospendere immediatamente l'attività svolta e a liberare tempestivamente, a proprie spese, l'immobile da persone e cose fino alla risoluzione delle cause all'origine della precaria condizione di agibilità della consistenza immobiliare, senza nulla a pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo.

Art. 40 - Comodato dei beni patrimoniali disponibili

1. Il contratto di comodato, ovvero assegnazione di bene immobile a titolo gratuito, è previsto esclusivamente nei casi espressamente disciplinati dal presente Regolamento, laddove si individuano le condizioni di legge che determinano un canone azzerato.
2. Ai contratti di comodato si applicano le disposizioni del codice civile in materia, nonché quelle sulle locazioni previste dal presente Regolamento, in quanto compatibili.

TITOLO III - ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AD ENTI DEL TERZO SETTORE

Art. 41 - Oggetto e finalità

1. L'Amministrazione può assegnare propri immobili ad Enti del terzo settore iscritti nel Registro unico nazionale del Terzo settore (quando operativo) o all'Albo comunale delle Associazioni per lo svolgimento nel territorio comunale dei loro compiti di natura istituzionale, perseguendo, da un lato, la finalità di valorizzazione dei beni pubblici e di razionalizzazione dell'utilizzo dei beni stessi o loro parti e, dall'altro, quella di assicurare un sostegno alle attività di suddetti enti a cui viene riconosciuto il valore e la funzione di utilità sociale e di operare per il bene comune nell'interesse della collettività.
2. L'assegnazione può prevedere la pattuizione di un canone agevolato ovvero può avvenire a titolo gratuito (ricorrendo i presupposti).

Art. 42 - Requisiti soggettivi

1. Gli immobili comunali possono essere assegnati in locazione (nel caso di immobili appartenenti al patrimonio disponibile) o in concessione (nel caso di beni appartenenti al patrimonio indisponibile ed al demanio comunale) ad Enti del terzo settore individuati ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 3 luglio 2017 n. 117, o, comunque, ad enti iscritti all'Albo comunale delle Associazioni.
2. Sono esclusi dalla disciplina del presente Titolo III i partiti politici e i sindacati e gli altri enti di cui all'art. 4 c.2 del D.Lgs. 117/2017.

Art. 43 - Immobili assegnabili

1. Qualora ne ricorrano le condizioni, annualmente il Servizio Patrimonio pubblica sul sito internet del Comune, un apposito bando contenente l'elenco delle unità immobiliari libere o che si libereranno entro il 30 Giugno dell'anno in corso, destinabili ai soggetti di cui al precedente art. 42.
2. L'elenco di cui al comma precedente è approvato con specifico atto dal Consiglio Comunale e dovrà contenere gli stati di consistenza degli immobili, con i rispettivi canoni calcolati ai correnti valori di mercato, nonché la documentazione da allegare alla domanda e le eventuali garanzie richieste per il perfezionamento del contratto.
3. E' facoltà del Consiglio Comunale destinare gli immobili disponibili a specifiche tipologie di attività, così come individuate ai sensi del successivo art. 45, comma 1, lett. a).

Art. 44 – Istanza di assegnazione

1. Ogni Ente o Associazione interessato è tenuto a presentare istanza di assegnazione compilando la modulistica allegata al bando di cui al precedente art. 43, comma 1, entro la scadenza indicata nel bando stesso.

2. In allegato all'istanza dovrà essere presentato il progetto di utilizzo dei locali contenente una descrizione dettagliata dell'attività svolta o che ci si prefigge di svolgere e dei benefici che da detta attività possono trarne associati e utenti e, più in generale, il territorio comunale. Dovrà inoltre essere descritta la struttura sociale, con il dettaglio delle persone e i mezzi di cui si dispone al fine di garantire i risultati prefissati o i programmi da svolgere.
3. Ogni Ente potrà indicare una e una sola preferenza tra gli immobili messi a bando. Ove possibile, e in base alla graduatoria, si terrà conto delle eventuali preferenze espresse con riferimento agli immobili assegnabili dagli enti in sede di istanza di assegnazione, fermo restando che tale indicazione non costituisce titolo preferenziale né tanto meno è impegnativa in alcun modo per l'Amministrazione Comunale.
4. Possono presentare istanza anche gli enti già assegnatari di immobili comunali con contratto non in scadenza nell'anno in corso, che intendano trasferirsi in locali comunali diversi da quelli occupati, in funzione di esigenze sopravvenute o di un più razionale utilizzo degli spazi. In caso di nuova assegnazione, gli immobili rilasciati potranno essere messi a disposizione degli enti utilmente collocati in graduatoria.

Art. 45 - Criteri e procedure di assegnazione

1. Al fine di creare una graduatoria delle istanze pervenute si valuteranno i seguenti criteri:

a) Tipologia dell'attività svolta

La valutazione dell'attività viene effettuata avvalendosi del progetto di utilizzo di cui al precedente articolo 44 e attiene il rilievo della specifica attività svolta in relazione ai bisogni mutevoli presenti sul territorio comunale .

L'attività deve rientrare nelle seguenti tipologie:

	Fascia di oscillazione
INTERVENTI IN CAMPO SOCIALE - SOCIO ASSISTENZIALE O SANITARIO O DI SUPPORTO ALLA PROTEZIONE CIVILE	da 1 a 15
ATTIVITA' EDUCATIVE e di CRESCITA CULTURALE o SCIENTIFICA DEI CITTADINI	da 1 a 12
CRESCITA SPORTIVA DEI CITTADINI	da 1 a 12
ATTIVITA' RICREATIVE	da 1 a 12

VALUTAZIONE	PUNTI
attività di elevato rilievo che sostituiscono un servizio essenziale che dovrebbe essere svolto dall'ente	da 13 a 15
attività di elevato rilievo per la comunità	da 10 a 12
attività importanti per la comunità	da 1 a 9

- b) **Incidenza dell'attività di volontariato** (indicare numero dei soggetti che operano all'interno dell'ente a titolo di volontari e quelli che svolgono un'attività di lavoro dipendente o assimilata)

In misura superiore al 90%	4
In misura superiore al 50%	3
In misura superiore al 10%	2
In misura inferiore al 10%	0
c) Possibilità di autofinanziamento derivanti dall'attività	
Quasi irrilevante	5
bassa	3
media	1
elevata	0
d) Numero associati o di fruitori dei servizi (sono esclusi i fruitori dei servizi di attività collaterali a quella istituzionale) – Media biennio precedente	
Oltre 100 persone	3
Tra 50 e 100 persone	2
Tra 20 e 50 persone	1
Meno di 20 persone	0
e) Presenza attiva sul territorio	
Da più di 10 anni	4
Da 3 a 10 anni	2
Da meno di 5 anni	0
f) Precedente positiva collaborazione con il Comune (Saranno valorizzati eventuali progetti pregevoli portati avanti negli anni passati in collaborazione con il Comune)	
Continuativa	5
Saltuaria	3
Sporadica	1
Nessuna collaborazione	0
g) Qualità dei rapporti intrattenuti con il Comune (Nel caso in cui l'associazione sia stata o sia alla data del bando assegnataria di immobili comunali, si valuteranno le corrette modalità di gestione dello stesso, il puntuale pagamento di canoni e spese di gestione, ecc. Si valuteranno inoltre eventuali progetti di collaborazione proposti)	
Apprezzabili	4
Nessuno rapporto/Rapporti non significativi	0
Problematici/Negativi	-1

- Qualora l'ente o l'associazione richiedente l'assegnazione si renda disponibile, nel caso risultasse assegnatario di un immobile, a condividere lo stesso con altre associazioni, secondo modalità concordate con queste ultime e con l'Amministrazione Comunale, il punteggio, conseguito sulla base dei criteri sopra indicati, verrà aumentato di 3 punti.
- A conclusione della procedura con provvedimento del Dirigente servizio Patrimonio è approvata la graduatoria dei soggetti richiedenti gli immobili assegnabili e, a norma del successivo art. 46, la riduzione del canone di mercato relativamente al corrispettivo di

concessione/locazione, sulla base dell'attività istruttoria effettuata dalle commissioni di cui all'art. 47 all'uopo istituite .

4. Qualora un immobile venga indicato a titolo di preferenza da un solo soggetto partecipante al bando e quest'ultimo sia utilmente collocato in graduatoria, l'immobile verrà assegnato al soggetto che lo ha indicato.
5. Nei casi diversi da quelli di cui al comma precedente, l'immobile verrà assegnato in base alla graduatoria approvata, facendo salvo il diritto di prelazione del soggetto già occupante dell'immobile stesso, esclusivamente laddove quest'ultimo sia utilmente collocato in graduatoria;
6. A parità di punteggio ottenuto l'immobile sarà assegnato al soggetto che ha ottenuto il maggior punteggio per la valutazione del progetto in base al criterio di cui alla precedente lett. a) e , in caso di ulteriore parità al soggetto che ha ottenuto il maggior punteggio rispetto alla presenza attiva sul territorio in base al criterio di cui alla precedente lettera e) .
7. L'elenco delle assegnazioni provvisorie e dei rinnovi contrattuali e l'importo del canone determinato ai sensi del successivo art. 46 saranno pubblicati entro 15 giorni dalla conclusione dei lavori.
8. Ad avvenuta conclusione della procedura, l'Amministrazione contatta tempestivamente gli assegnatari al fine di comunicare gli esiti della stessa e di richiedere la consegna della eventuale documentazione per la verifica dei requisiti prescritti.
9. L'assegnatario provvisorio è tenuto a comunicare se intende procedere alla sottoscrizione del contratto con l'Amministrazione e a fornire la documentazione necessaria relativa ai propri requisiti, quando non acquisibile d'ufficio dall'Amministrazione, entro dieci (10) giorni dalla data di conclusione della procedura di assegnazione. Qualora tale documentazione non pervenga entro tale termine, l'Amministrazione procede con gli altri soggetti presenti in graduatoria e contatta il primo non assegnatario.
10. Ad avvenuta verifica del possesso dei requisiti previsti, l'Amministrazione procede all'assegnazione in via definitiva con provvedimento del Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio.
11. L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto entro dieci (10) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'assegnazione.
12. L'informativa delle assegnazioni effettuate è assicurata, dopo la stipula dei relativi contratti, dalla pubblicazione sul sito internet istituzionale nel rispetto della normativa di cui al d.lgs. n. 33/2013.

Art. 46 - Criterio per la determinazione del punteggio di abbattimento del canone

1. Il canone ordinario di concessione/locazione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal competente ufficio del settore Pianificazione e Gestione del Territorio o figura professionale equivalente.
2. Il canone può essere ridotto, nella misura di seguito indicata, tenuto conto del punteggio complessivo assegnato alla domanda di concessione/locazione ad esito dell'istruttoria condotta dalle commissioni di cui all'art. 47 all'uopo istituite, in base ai criteri indicati all'art. 45 del presente Regolamento:

PUNTEGGIO TOTALE	ABBATTIMENTO CANONE
Oltre 30 punti	100%
da 20 a 29 punti	75%
da 10 a 19	50%
da 0 a 9 punti	0%

3. Sono comunque a carico dell'assegnatario le spese per utenze, condominiali e per la tassa rifiuti.
4. Gli Enti del Terzo Settore che corrispondono un canone agevolato sono tenuti entro il 15 maggio di ogni anno a presentare all'Amministrazione un rendiconto dell'attività svolta e degli obiettivi raggiunti, al fine di verificare la rispondenza del proprio operato ai fini istituzionali dell'ente e al progetto di utilizzo presentato in sede di partecipazione al bando per l'assegnazione dell'immobile.
5. Qualora non venga presentato il Rendiconto di cui al precedente comma nei termini previsti o qualora gli obiettivi indicati nel progetto di utilizzo non siano adeguatamente perseguiti è facoltà Amministrazione ripristinare con effetto immediato il canone ordinario, in luogo del canone agevolato concesso ai sensi del comma 2 del presente articolo.

Art. 47 – Attività istruttoria per l'assegnazione degli immobili

1. Al fine di valutare il progetto di utilizzo dei locali che ogni associazione dovrà presentare, verrà nominata annualmente con decreto del Sindaco, un'apposita Commissione comunale composta dagli assessori con deleghe al patrimonio, al sociale, allo sport e alla cultura e da tre consiglieri, due di maggioranza e uno di minoranza, designati dal Consiglio stesso.
2. Al progetto di utilizzo verrà attribuito un punteggio unitario determinato secondo i criteri di cui all'art. 47, co. 1, lett. a) dato dalla media dei voti assegnati da ciascun membro della Commissione stessa. Il valore sarà arrotondato all'unità per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 0,5, e, per eccesso, se la frazione è superiore a tale ammontare.
3. I requisiti di cui all'art. 47, co. 1, lett. da b) a g) saranno invece valutati successivamente da una Commissione composta dal Segretario Comunale e dai Dirigenti competenti per i settori di riferimento, indicati al comma 1 del presente articolo, o da altri dipendenti loro delegati.
4. Il punteggio complessivo assegnato ad ogni Ente o Associazione partecipante sarà dato dalla sommatoria del punteggio unitario individuato ai sensi del comma 2 e dei punteggi assegnati ai sensi del comma 3.

Art. 48 - Disposizione di rinvio

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente titolo si applicano le disposizioni di legge e, comunque, gli articoli di cui ai precedenti titoli del presente Regolamento.

TITOLO IV - ALIENAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI

Art. 48 - Beni alienabili, operazioni escluse e condizioni particolari per alcune tipologie di beni

1. Sono alienabili secondo le procedure disciplinate dal presente Regolamento i beni appartenenti:
 - a) al patrimonio disponibile di qualsiasi provenienza, compresi i beni per i quali l'Amministrazione Comunale è divenuta proprietaria a titolo originario, per espropriazione, usucapione e altre cause;
 - b) al patrimonio indisponibile di cui all'art. 826 del codice civile, previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio.
2. Sono alienabili con le procedure disciplinate dal presente Regolamento anche i beni patrimoniali pervenuti all'Amministrazione Comunale da lasciti testamentari, conferimento o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente Regolamento le alienazioni disciplinate da leggi specifiche ed in particolare:
 - la dismissione di eventuali immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi della legge n. 560/1993 e delle vigenti disposizioni normative regionali in materia;
 - il conferimento a società o ad altri organismi partecipati in controllo pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi di interesse generale o di servizi strumentali di interesse dell'Amministrazione Comunale;
 - il conferimento a società in controllo pubblico costituite per la gestione di beni immobili dell'Amministrazione Comunale;
 - il trasferimento di beni immobili ad altre amministrazioni pubbliche sulla base di disposizioni di legge o di atti amministrativi generali o di accordi di programma.
4. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
5. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita ai sensi del d.lgs. n. 42/2004.

Art. 49 - Programmazione e criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. Il Comune approva il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari in base a quanto previsto dall'art. 58 del d.l. n. 112/2008 conv. in legge n. 133/2008, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione.
2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.

3. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, dati catastali, ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) l'indicazione del valore presunto di stima.
4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, l'Amministrazione Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.
5. L'Amministrazione Comunale individua i beni da alienare tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità istituzionali, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) bassa redditività del bene;
 - b) necessità di interventi di recupero del bene particolarmente onerosi;
 - c) ubicazione del bene in un'area territoriale non utile per la gestione dei servizi del Comune;
 - d) appartenenza del bene a immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
 - e) sussistenza sul bene di diritti reali di godimento a favore di terzi;
 - f) insussistenza dell'interesse dell'Amministrazione Comunale al mantenimento in proprietà del bene in quanto non destinato a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
 - g) necessità di reperimento di fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Amministrazione Comunale.

Art. 50 - Valutazione dei beni

1. I beni immobili di cui l'Amministrazione Comunale abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ovvero attraverso apposito atto deliberativo consiliare, sono valutati mediante perizia, e, ove occorra, ripartiti in lotti.
2. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è determinato con perizia di stima redatta dai tecnici del Comune, nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici della stessa, sulla base del valore di mercato del bene, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altra circostanza particolare concernente il bene da alienare rilevante ai fini estimativi, e considerato anche il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisto.
3. La perizia è redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.

4. La determinazione del valore tiene conto di particolari criteri definiti da leggi statali o regionali o da provvedimenti attuativi delle stesse in relazione alla particolare natura del bene.
5. Per la redazione della perizia di stima di particolari immobili può essere conferito apposito incarico a professionisti esterni ovvero a società specializzate in materia ovvero all'Agenzia delle Entrate.
6. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione in base ai precedenti commi.
7. Il valore stimato costituisce il prezzo di vendita, al netto dell'imposta sul valore aggiunto, per la procedura di alienazione.
8. La perizia di stima mantiene una validità di dodici mesi dalla data di sottoscrizione.
9. Le permutate sono accompagnate da perizia di stima comparativa.
10. La perizia di stima deve contenere una descrizione dell'immobile nella quale siano evidenziati, in particolare:
 - a) lo stato di conservazione;
 - b) gli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
 - c) gli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
 - d) la destinazione urbanistica ovvero la destinazione d'uso dello stesso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero dagli atti in possesso dell'Amministrazione Comunale
 - e) l'atto di provenienza (titolo di acquisto, ecc.) laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio dell'Ente;
 - f) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione;
 - g) l'Attestazione di Certificazione Energetica (A.C.E.).

Art. 51 - Condizioni generali relative all'alienazione dei beni immobili

1. Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova al momento della vendita, a corpo e non a misura, "visto e piaciuto", senza garanzie di sorta, con le relative accessioni e pertinenze, diritti e servitù ivi esistenti apparenti e non apparenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione di stima. L'immobile sarà ceduto libero da pesi o vincoli, ed eventuali adeguamenti dello stesso alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza, tutela ecologica e ambientale e, in generale, ogni altro tipo di adeguamento alla normativa vigente saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero dell'Amministrazione da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.
2. E' onere dell'aggiudicatario attivarsi per le volturazioni e gli incumbenti amministrativi, fermo l'obbligo di collaborazione, per quanto di competenza, dell'Amministrazione. Resta inteso che in ogni caso l'Amministrazione non assume alcuna garanzia né responsabilità per le dette autorizzazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività, requisiti che restano di competenza e a rischio di quest'ultimo.

3. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.
4. Le eventuali spese tecniche (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) necessarie per poter procedere alla cessione del bene saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
5. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi dell'Amministrazione Comunale rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

Art. 52 - Procedure per l'alienazione dei beni immobili.

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili mediante le seguenti procedure:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata.
2. L'Amministrazione Comunale assicura nell'effettuazione delle procedure l'applicazione di criteri di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.
3. In relazione all'effettuazione della procedura negoziata l'Amministrazione Comunale può esperire un'indagine di mercato, finalizzata a verificare la disponibilità di soggetti interessati all'acquisizione del bene. L'indagine è realizzata con modalità semplificate, che devono in ogni caso consentire un'adeguata analisi del mercato immobiliare e delle sue eventuali particolarità che limitano la possibilità di confronto concorrenziale.

Art. 53 - Asta pubblica

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili di norma mediante asta pubblica, indetta con determinazione del Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio.
2. I soggetti interessati devono corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da presentarsi nella forma di deposito cauzionale, pari al dieci per cento (10%) del prezzo a base d'asta. La cauzione è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario è incamerata all'atto dell'aggiudicazione della procedura di alienazione. In alternativa al deposito cauzionale è possibile presentare una fideiussione bancaria o assicurativa pari al 10% del prezzo a base d'asta con scadenza non precedente al termine dell'aggiudicazione della procedura di alienazione.
3. Qualora la gara vada deserta, il Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio può disporre una nuova asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al dieci per cento (10%) dell'importo originario ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.
4. Nel caso venga disposto di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio mantiene invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.
5. Qualora anche il secondo pubblico incanto vada deserto, l'Amministrazione Comunale può procedere ad un terzo esperimento di gara approvando contestualmente una riduzione del

prezzo a base d'asta non superiore al venti per cento (20%) dell'importo. In alternativa può disporre una nuova asta pubblica con procedura di vendita con offerta a ribasso rispetto alla base d'asta, subordinata a parametri identificati nel bando di gara ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Anche in tal caso il Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio mantiene invariate le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

6. Con uno stesso bando in caso di procedura aperta o con uno stesso avviso o lettera di invito è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando o la lettera di invito devono specificare la divisione dei beni in lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 54 - Bando di gara e sua pubblicizzazione

1. Il bando di gara contiene i seguenti elementi:
 - a. descrizione dei beni da alienare, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
 - b. le modalità di svolgimento della gara;
 - c. le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
 - d. il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
 - e. il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
 - f. l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria;
 - g. l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta;
 - h. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - i. gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente;
 - j. ogni altro elemento ritenuto necessario per regolare la procedura nel rispetto del principio di trasparenza.
2. Fatti salvi specifici obblighi di legge, il bando di gara è pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line e/o nella sub-sezione "Bandi, gare e contratti" della sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet del Comune.
3. In relazione alla pubblicizzazione del bando, l'Amministrazione Comunale può adottare altre soluzioni, qualora ritenute opportune per potenziare la veicolazione delle informazioni sulla procedura, a fronte del valore e delle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita, anche mediante pubblicazione su quotidiani a tiratura locale e/o nazionale.

Art. 55 - Modalità di svolgimento dell'asta pubblica

1. L'asta pubblica per l'alienazione dei beni si svolge presso i locali a indicati nel bando.
2. La procedura è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La procedura è presieduta, di norma, dal responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio. La procedura può comportare, a discrezione dell'Ente, la nomina di una commissione per la valutazione delle offerte, che è presieduta dal responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio ovvero dal Dirigente responsabile del Servizio stesso o, in caso di loro indisponibilità o impedimento, da altro responsabile di servizio individuato dall'Amministrazione Comunale.

4. La Commissione di cui al secondo periodo del precedente comma 3 è composta, oltre che dal Presidente, da due membri, scelti tra dipendenti del Comune con adeguata esperienza in materia. Funge da Segretario verbalizzante un dipendente appartenente al Servizio competente in materia di Patrimonio o, in caso di carenza o impedimento, un altro dipendente con adeguata esperienza in materia.
5. Il metodo di valutazione delle offerte è, di norma, quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta secondo le procedure dell'art. 73 comma 1 lett. c) del RD 20 maggio 1924. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta di massimo rialzo sulla base del prezzo di vendita posto a base d'asta determinato secondo quanto stabilito dall'art. 50. In caso di parità, si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procede mediante estrazione a sorte. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia pari al prezzo posto a base di gara.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire o mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo raccomandata, o tramite consegna a mano presso il Protocollo del Comune di San Mauro Torinese entro il termine fissato nell'avviso. L'offerta, chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere l'indicazione chiara della somma che si intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza di indicazioni, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune. L'offerta dovrà contenere altresì:
 - documenti identificativi del soggetto che presenta l'offerta; nel caso di società, visura camerale e poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta, attestanti i poteri a contrarre del soggetto firmatario dell'offerta;
 - dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che determinino o abbiano determinato incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati. Per le persone giuridiche, dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone), nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che determinino o abbiano determinato incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; dichiarazione che la società, la ditta o l'ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
 - dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente ogni prescrizione contenuta negli atti della procedura competitiva;
 - dichiarazione di essere consapevole che l'acquisto avverrà congiuntamente per tutti i beni e con subentro in tutti i rapporti di cui all'oggetto del bando;
 - dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare quale sarà il prezzo a base della procedura;
 - dichiarazione di essersi recato sul posto ove è ubicato l'immobile e di aver preso visione e conoscenza delle condizioni tutte (nessuna esclusa) in cui si trova il bene, nonché di tutte le circostanze generali e particolari atte ad influire sulla formulazione del prezzo di acquisto;
 - dichiarazione di essere a conoscenza che i beni vengono venduti a corpo e non a misura, e dichiarazione di espressa accettazione dei beni stessi nello stato di fatto e di diritto nel quale si troveranno al momento della vendita, con ogni pertinenza e con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti;
 - dichiarazione di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al bando della procedura;

- dichiarazione che si procederà, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dei beni oggetto di procedura, senza possibilità per l'aggiudicatario di sollevare eccezioni o riserve;
 - offerta irrevocabile conforme allo schema allegato al bando;
 - ricevuta del deposito cauzionale;
 - dichiarazione di essere consapevole che la presente offerta non impegna in alcun modo la curatela fallimentare.
7. Qualora il bene oggetto della procedura di alienazione abbia particolari caratteristiche connesse alla sua natura o dipendenti dal contesto in cui è inserito, compresi eventuali vincoli, l'Amministrazione Comunale può sviluppare la procedura con un metodo che tenga in considerazione, oltre al prezzo, anche altri criteri, i quali devono essere predisposti in modo tale da consentire un'adeguata analisi delle proposte in relazione alle specificità del bene. In tal caso la ponderazione dei criteri differenti dal prezzo non può essere inferiore a un terzo del punteggio complessivo da attribuire alle offerte.
 8. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, ma non per l'Amministrazione Comunale, che, a sua discrezione, può comunque sospendere e non effettuare la gara, oppure, dopo l'indizione della gara, può revocare la procedura e non procedere alla stipulazione del contratto.
 9. Non sono in alcun modo ammesse offerte condizionate ovvero per persona, fisica o giuridica, da nominare o che siano espresse da intermediari o da società fiduciarie ovvero per le quali non sia chiaramente identificabile l'impresa in forma societaria offerente. Non sarà consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione (direttamente o indirettamente) di più offerte da parte dello stesso soggetto. Le offerte duplici o contenenti comunque condizioni diverse da quelle previste dalla procedura saranno considerate nulle. Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autentica nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'istanza di partecipazione dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante. Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti, i quali in tal caso - a pena di esclusione - dovranno sottoscrivere tutti l'istanza di partecipazione e l'offerta economica ovvero, in alternativa, dovranno conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autentica. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali. E' consentita la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte. Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autentica. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali.
 10. Qualora il metodo di valutazione delle offerte sia quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo più conveniente per l'Amministrazione..
 11. Dello svolgimento e dell'esito della procedura viene redatto apposito verbale, con proposta di aggiudicazione.
 12. L'aggiudicazione è formalizzata con provvedimento del Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio o, in caso di sua assenza o impedimento, di altro responsabile di servizio esercitante funzioni vicarie o sostitutive. Lo stesso responsabile

indica all'aggiudicatario il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto.

13. L'aggiudicazione avviene sulla base delle risultanze delle operazioni svolte nella procedura e della conseguente proposta di aggiudicazione prodotta dalla autorità di gara (seggio monocratico o commissione), previa verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nell'ambito della procedura stessa.
14. Qualora il bando di gara preveda la vendita simultanea di più immobili, l'aggiudicazione avviene in base all'offerta più vantaggiosa presentata dai concorrenti per ciascuno degli immobili interessati. Il confronto avviene, quindi, singolarmente per ciascun immobile, ritenendo ammissibili le offerte riferite ai singoli cespiti ed espresse in un foglio contenuto in una sola busta.
15. Il Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio, con provvedimento motivato nel quale sono esplicitate le ragioni di interesse pubblico che determinano la decisione, ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

Art. 56 - Stipulazione del contratto, situazioni particolari e pagamento

1. Il contratto conseguente alla procedura di alienazione del bene è stipulato nella forma dell'atto pubblico, entro novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione.
2. Tutte le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente. Sono a cura e spese dell'acquirente anche quelle relative a eventuale frazionamento e accatastamento dell'immobile oggetto di vendita.
3. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il Dirigente responsabile del servizio competente in materia di Patrimonio può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
4. In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione Comunale incamera la cauzione o escute la fidejussione presentata come garanzia rispetto alla procedura, con riserva di richiedere ulteriori danni e, contestualmente, restituisce l'eventuale parte di prezzo che è stata versata.
5. In caso di decadenza, il Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio chiede immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, con intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale. In caso di manifestazione dell'interesse, il Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione. Qualora sia decorso il termine di validità dell'offerta e nessun offerente sia più interessato all'acquisto il Dirigente responsabile del Servizio competente indice un nuovo esperimento di vendita.
6. Quanto previsto dai commi precedenti vale in assenza di diversa previsione del bando di gara.
7. L'alienazione del bene oggetto della procedura avviene con il trasferimento immediato della proprietà e del possesso dell'immobile nel caso di saldo del prezzo di acquisto da

intendersi tutto corrisposto alla data di stipula del contratto di compravendita, che deve essere ordinariamente versato con le seguenti modalità:

- a) cinquanta per cento (50%) entro trenta giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva;
- b) cinquanta per cento (50%) al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da sottoscrivere entro e non oltre novanta (90) giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva.

Art. 57 - Trattativa privata

1. L'Amministrazione Comunale può fare ricorso alla trattativa privata:
 - a) qualora l'asta pubblica sia andata deserta e sia necessario esperire un ulteriore confronto, con un numero più limitato di soggetti, individuati mediante specifica indagine di mercato;
 - b) qualora, a fronte delle particolari caratteristiche del mercato immobiliare, sia possibile sviluppare un confronto con un numero limitato di soggetti, individuati mediante indagine di mercato;
 - c) in caso di alienazione di beni immobili di valore inferiore a 10.000 euro, con individuazione dei soggetti mediante indagine di mercato;
 - d) in caso di alienazione di beni immobili che rivestano un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.).
2. L'effettuazione delle indagini di mercato nei casi previsti dal precedente comma 1 alle lettere a), b) e c) può essere effettuata:
 - a) acquisendo informazioni sui soggetti potenzialmente interessati, quali agenzie immobiliari o società immobiliari o altri soggetti privati;
 - b) da siti internet o da listini ufficiali;
 - c) con richiesta di preventivi a due o più soggetti potenzialmente interessati, quali agenzie immobiliari o società immobiliari o altri soggetti privati;
 - d) con sollecitazione ai soggetti potenzialmente interessati a manifestare interesse, mediante avviso pubblico o comunicazione ad ampia diffusione.
3. La procedura è condotta nei casi previsti dal precedente comma 1 alla lettera d) in modo che, per quanto sia dato di conoscere all'Amministrazione Comunale, tutti i potenziali interessati siano messi al corrente e nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità. A tal fine il Dirigente Responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio ha facoltà di adottare tutte le soluzioni ritenute più efficaci per rendere noto al mercato e ai soggetti interessati l'intenzione dell'Azienda di alienare il bene.
4. Una volta individuati i soggetti con i quali sviluppare la procedura, il Dirigente Responsabile del Servizio competente in materia di Patrimonio:
 - a) sollecita la presentazione di offerte mediante l'invio di una lettera di invito, contenente le modalità di gara e la documentazione da produrre;
 - b) valuta le offerte pervenute in base al criterio di alienazione specificato;
 - c) procede all'aggiudicazione alla migliore offerta.

5. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato posto a base delle offerte da presentare.
6. Alla trattativa privata possono essere applicate, nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla commissione di gara previste per l'asta pubblica e ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.

Art. 58 - Diritto di prelazione

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti, fatti salvi i casi nei quali ricorrano le condizioni per l'applicazione di specifiche disposizioni di legge in materia.
2. Il diritto di prelazione è riconosciuto sul prezzo risultante dall'esperimento della procedura aperta o della trattativa privata, ai locatari, concessionari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri dovuti per l'utilizzo dei beni, e in possesso di regolare contratto, di natura non transitoria, sul bene oggetto della vendita.
3. Il Servizio competente in materia di Patrimonio comunica ai titolari del diritto il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire entro sessanta giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.
4. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.
5. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).
6. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
7. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.
8. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata negoziata ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa o mediante procedura telematica che garantisca la segretezza entro il termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà ad ulteriore rialzo e, in caso di ulteriore parità, mediante estrazione a sorte.

Art. 59 - Stipulazione dell'atto di compravendita

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero dalla data di notifica della comunicazione utile all'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.
2. Il pagamento del prezzo deve essere soddisfatto per intero al momento del rogito e l'acquirente deve darne prova mediante esibizione di documento idoneo ad attestare il pagamento stesso.

3. Il termine di novanta giorni per la stipula dell'atto di compravendita può essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione Comunale.

Art. 60 - Permuta

1. L'Amministrazione Comunale può procedere alla permuta di beni appartenenti al proprio patrimonio immobiliare con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse.
2. Nel provvedimento che autorizza la permuta devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifichi l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa comparativa che ne attesti l'equivalenza del valore.
4. Qualora venga offerto un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata a specifico provvedimento ai fini della relativa copertura finanziaria.
5. Qualora venga offerto un bene di valore inferiore a quello posto in vendita l'acquirente dovrà versare la differenza del prezzo.

TITOLO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

Art. 61 - Prevenzione del conflitto di interessi

1. Al fine di prevenire i conflitti di interessi, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del codice civile, di acquisire in proprietà, concessione, locazione o comodato mediante le procedure disciplinate dal presente Regolamento, comprese quelle ad evidenza pubblica, né direttamente né per interposta persona ai seguenti soggetti:
 - a) amministratori del Comune e degli organismi partecipati dallo stesso, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
 - b) dirigenti comunali;
 - c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti dell'impresa cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.
2. I dirigenti del Comune si devono astenere dall'intervenire nelle procedure disciplinate dal presente Regolamento ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/1990 qualora sussistano, anche potenzialmente, situazioni riconducibili all'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013.
3. Gli atti stipulati in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono nulli o annullabili.

Art. 62 - Messa a disposizione di beni immobili ad appaltatori di lavori, beni o servizi

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'Amministrazione Comunale
2. I beni oggetto di corrispettivo del contratto relativo a lavori pubblici, devono essere indicati nel programma triennale dei lavori pubblici, così come previsto dalla normativa vigente.
3. L'inserimento nel programma triennale dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai fini della loro alienazione comporta il venir meno del vincolo di destinazione ai sensi del secondo comma dell'art. 828 del Codice Civile.

Art. 63 - Disposizioni sulla pubblicità delle operazioni relative a beni immobili

1. L'Amministrazione Comunale pubblica le informazioni identificative degli immobili posseduti e di quelli detenuti, nonché i canoni di locazione o di affitto versati o percepiti in base a quanto previsto dall'art. 30 del d.lgs. n. 33/2013.
2. Le modalità di pubblicizzazione delle operazioni relative alla gestione dei beni immobili previste dal presente Regolamento costituiscono misure di attuazione dei principi di pubblicità e di trasparenza, nonché di ulteriore rafforzamento dei principi generali di trasparenza definiti dal d.lgs. n. 33/2013.

Art. 64 - Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti e successive modifiche e integrazioni.
2. Tutti i regolamenti del Comune vigenti in materia di affidamento, disposizione e alienazione di immobili urbani sono da considerarsi non più validi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.
3. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
4. Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento.
5. Qualora i contratti in essere non abbiano scadenza, la loro scadenza viene automaticamente fissata allo scadere del sesto anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.