REGOLAMENTO

PER LA GESTIONE DEL

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con Delibera del Commissario Straordinario n. _____del _____

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Principi generali	pag. 4
Art. 2 – Ambito di applicazione	pag. 4
Art. 3 – Classificazione del patrimonio	pag. 4
Art. 4 – Beni di interesse storico-artistico	pag. 5
Art. 5 – Scelta del contraente e assegnazione dell'immobile	pag. 5
Art. 6 – Passaggio dei beni demaniali e/o patrimoniali indisponibili al patrimonio	pag. 5
Art. 7 – Mutamento di destinazione dei beni patrimoniali indisponibili	pag. 5
Art. 8 – Assegnazione degli immobili ai fini del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.)	pag. 5

TITOLO II – GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI INDISPONIBILI

Art. 9 – Forme di assegnazione	pag. 6
Art. 10 – Tutela	pag. 6
Art. 11 – Atto di concessione	pag. 7
Art. 12 – Determinazione del canone di concessione	pag. 7
Art. 13 – Riduzioni del canone di concessione	pag. 7
Art. 14 - Garanzie	pag. 8
Art. 15 – Durata della concessione	pag. 8
Art. 16 – Decadenza e revoca	pag. 9
Art. 17 – Diritto di recesso	pag. 9
Art. 18 – Obblighi del concessionario	pag. 9
Art. 19 – Controlli da parte dell'Amministrazione concedente	pag. 10

TITOLO III – GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 20 – Forme di affidamento	pag. 10
Art. 21 – Determinazione del canone di locazione	pag. 10
Art. 22 – Durata del contratto	pag. 10
Art. 23 – Obblighi del conduttore	pag. 10
Art. 24 – Stipula del contratto di locazione e deposito cauzionale	pag. 11
Art. 25 – Risoluzione e recesso dal contratto di locazione	pag. 11
Art. 26 – Clausole generali relative alle locazioni	pag. 12
Art. 27 - Comodato	pag. 12
Art. 28 - Assegnazione	pag. 12

Art. 29 – Durata del comodato	pag. 13
Art. 30 – Obblighi del comodatario	pag. 13
TITOLO IV – ALTRE FORME DI ASSEGNAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
Art. 31 – Assegnazione per finalità associative	pag. 14
Art. 32 – Criteri e procedimento di assegnazione	pag. 14
Art. 33 – Determinazione del canone agevolato di concessione o locazione	pag. 15
Art. 34 – Concessioni e locazioni occasionali e/o temporanee	pag. 16
TITOLO V – DISPOSIZIONI COMUNI	
Art. 35 – Criteri di valutazione dei progetti	pag. 16
Art. 36 – Cause di esclusione	pag. 17
Art. 37 – Affissioni pubblicitari	pag. 17
TITOLO VI – ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
Art. 38 – Principi generali	pag. 17
Art. 39 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari	pag. 17
Art. 40 – Validità e integrazioni al piano	pag. 18
Art. 41 – Stima dei beni	pag. 18
Art. 42 – Aggiornamento dei valori di stima	pag. 18
Art. 43 – Istruttoria	pag. 18
Art. 44 – Procedure di vendita	pag. 19
Art. 45 – Asta pubblica	pag. 19
Art. 46 – Pubblicità	pag. 19
Art. 47 – Modalità di svolgimento dell'asta	pag. 19
Art. 48 – Cauzione provvisoria	pag. 20
Art. 49 - Aggiudicazione	pag. 20
Art. 50 – Sopravvenuta impossibilità a contrattare	pag. 21
Art. 51 – Asta deserta	pag. 21
Art. 52 – Vendita mediante trattativa privata	pag. 21
Art. 53 – Modalità di svolgimento della trattativa privata	pag. 22
Art. 54 – Stipulazione del contratto	pag. 22
TITOLO VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	
Art. 55 – Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali	pag. 23

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 – Principi generali

1. Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 della Costituzione il patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria dell'Ente.
3. 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.
4. Gli immobili di proprietà comunale verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
5. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati, fino alla loro alienazione, prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.
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.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello statuto, il presente Regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune di Saronno, a qualsiasi uso destinati, e:
   a) non idonei ovvero non suscettibili di uso istituzionale, concreto ed attuale;
   b) non destinati a Servizi Abitativi Pubblici o sociali ai sensi della vigente normativa.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano alle materie disciplinate da specifiche norme di legge e/o regolamento relative, a mero titolo esemplificativo:
   a) ai cimiteri comunali;
   b) ai beni confiscati alla criminalità organizzata;
   c) agli orti sociali;
   d) alle concessioni di contributi, patrocini e altri benefici economici;
   e) alle occupazioni di suolo pubblico.

Art. 3 – Classificazione del patrimonio

1. I beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in base alla vigente normativa in:
   a) beni soggetti a regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile: questi beni sono concessi in uso a terzi mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atti di concessione amministrativa;
   b) beni patrimoniali indisponibili: l'utilizzazione di tali beni, nel rispetto del Codice Civile e della specifica normativa che ne disciplina la gestione, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atti di concessione amministrativa;
   c) beni patrimoniali disponibili: tali beni possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato secondo le procedure previste dal presente Regolamento o alienati.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, negli appositi elenchi inventariali predisposti e aggiornati annualmente dall'Ufficio Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con specifico provvedimento deliberativo dell'Amministrazione comunale, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Art. 4 – Beni di interesse storico e artistico

1. Per i beni di interesse storico e artistico si rinvia alla specifica normativa vigente e, in particolare, al decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Qualora tali beni richiedano interventi di restauro e per il loro uso non venga attualmente corrisposto alcun canone, è possibile affidarli in concessione a soggetti privati dietro pagamento di un canone fissato dal competente ufficio del Comune di Saronno. In tali casi, il concessionario si impegna a realizzare a proprie spese gli interventi di restauro e conservazione indicati/autorizzati dal predetto ufficio. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute e documentate dal concessionario per il restauro entro il limite massimo del canone stesso, fermo restando il divieto di compensazione delle partite credito-debito, e procedendo con le relative regolazioni contabili sul bilancio comunale.
2. Il concessionario è obbligato a rendere fruibile il bene al pubblico con le modalità e i tempi stabiliti nell'atto di concessione o in apposita convenzione unita all'atto stesso.
3. L'individuazione del concessionario avviene mediante procedimento ad evidenza pubblica.

Art. 5 – Scelta del contraente e assegnazione dell'immobile

1. Fermo restando quanto previsto dalle successive disposizioni, la scelta del contraente cui affidare in concessione, locazione, affitto, comodato o convenzione i beni immobili appartenenti al patrimonio comunale avviene mediante procedura ad evidenza pubblica. Tale procedura è resa nota mediante apposite forme di pubblicità.

Art. 6 – Passaggio dei beni demaniali e/o patrimoniali indisponibili al patrimonio disponibile

1. Il passaggio dei beni dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dell'Ente deve essere dichiarato con apposita deliberazione del Consiglio comunale che aggiorna l'elenco dei beni inseriti nel piano delle alienazioni/valorizzazioni, da pubblicare in modo che sia assicurata la massima pubblicità al provvedimento stesso, ai sensi dell'art. 829, comma 2, del Codice Civile.

Art. 7 – Mutamento di destinazione dei beni patrimoniali indisponibili

1. Le stesse forme e modalità di cui al precedente articolo si applicano nel caso di cessazione della destinazione a sede di pubblici uffici o a servizi pubblici o di pubblica utilità dei beni patrimoniali indisponibili.

Art. 8 – Assegnazione degli immobili ai fini del piano esecutivo di gestione (P.E.G)

1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati ai diversi centri di responsabilità in sede di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.), quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali del Comune.
2. Il Dirigente del centro di responsabilità a cui viene assegnato in gestione il bene diventa "Consegnatario" dello stesso ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento. Ogni Ufficio comunale che utilizzi, per qualsiasi motivo, un bene immobile in carenza di formali provvedimenti di consegna, dovrà

tempestivamente comunicarlo all'Ufficio Patrimonio affinché, previa deliberazione di Giunta comunale di adeguamento del P.E.G., provveda ad aggiornare l'inventario.

3. Sono vietati, al di fuori della formale assegnazione, l'utilizzo e la gestione, anche di fatto, del patrimonio comunale da parte di chiunque. Sono validi gli atti di gestione, eventualmente posti in essere dal Dirigente, diverso da quello individuato dal P.E.G come Consegnatario, qualora siano necessari a garantire la prosecuzione del pubblico servizio.

4. Il P.E.G. individua il Dirigente consegnatario che sovraintende alla gestione amministrativa dell'immobile e l'Area competente per la gestione tecnica relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. I Dirigenti Consegnatari dei beni immobili, per ragioni di servizio e in relazione all'uso e ubicazione dei beni, possono affidare gli stessi a sub-consegnatari, attraverso un formale atto di consegna sottoscritto da entrambi i soggetti.

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

Art. 9 - Forme di assegnazione

1. L'assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata tramite la 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.

2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira, oltre ai principi richiamati nell'art. 1 del presente Regolamento, anche ai seguenti principi:

   a. completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici, nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni stessi;
   b. massima fruibilità;
   c. redditività.

3. La concessione è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

4. Salvo esplicita e motivata circostanza ai sensi del presente Regolamento, le concessioni si intendono onerose e il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.

5. La scelta del contraente cui concedere i beni del demanio e del patrimonio indisponibile avviene mediante una procedura ad evidenza pubblica della quale è data ampia pubblicità.

6. Ogni concessione di beni immobili comunali culturali, sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42, dovrà essere preventivamente autorizzata dal competente Ufficio di Soprintendenza, il cui parere sarà, in ogni caso, da richiedere nuovamente da parte del concessionario nel caso in cui, essendone prevista la possibilità, intenda assegnare il bene in sub-concessione.

Art. 10 - Tutela

1. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici, dei beni di cui all'articolo precedente non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di controllo, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Art. 11 - 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 relative planimetrie;
   b. gli obblighi del concessionario a pena di decadenza;
   c. gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
   d. il canone 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 in relazione al caso specifico.
2. Le spese relative all'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito), se previste dalla legge, sono a carico del concessionario.
3. La concessione di un determinato bene, se non prevista nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.), deve essere disposta previa deliberazione del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett.l), del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 12 - Determinazione del canone di concessione

1. Il canone è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, ed è stabilito con perizia di stima che tenga conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura proporzionale alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, riferito al mese di stipula del contratto.
3. Qualora il conduttore si sia impegnato ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento dell'immobile oggetto dell'affidamento, le somme necessarie dovranno essere previamente valutate e considerate in sede di quantificazione del canone.
4. Non è ammesso lo scomputo di tali somme.
5. Gli interventi di cui al comma 3 potranno riguardare solo i lavori preventivamente autorizzati e previa verifica, da parte del competente Ufficio comunale, della congruità dei prezzi con il prezziario regionale. Tale ufficio, in seguito alla presentazione del certificato di regolare esecuzione del Direttore Lavori nominato dal concessionario, provvederà al collaudo tecnico-amministrativo.

Art. 13 - Riduzioni del canone di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione sono fatti salvi gli scopi sociali, previamente identificati, cui viene attribuita rilevanza pubblica in quanto conseguenti a funzioni di cui è titolare il Comune, che le esercita direttamente o indirettamente.
2. Gli immobili da destinare a dette finalità vengono individuati dalla Giunta comunale.
3. Potranno essere ammesse riduzioni, da un minimo del 10% ad un massimo del 30% rispetto al canone di mercato, per le seguenti categorie di soggetti:
   a) Enti pubblici;
   b) associazioni, fondazioni, organizzazioni non lucrative di utilità sociale e altre istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
   c) associazioni non riconosciute di cui all'art. 36 del Codice Civile, che siano dotate di proprio strumento statutario da cui sia possibile desumere, in modo inequivocabile, l'assenza di qualsiasi finalità lucrativa;
   d) altri enti o organismi senza fine di lucro non compresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.

4. I soggetti di cui al comma precedente, per essere ammessi alla riduzione del canone, dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

a) assistenza sociale e sociosanitaria;
b) tutela dell'ambiente e delle specie animali;
c) protezione civile;
d) educazione;
e) promozione, tutela e sviluppo dei diritti umani;
f) attività culturali o scientifiche;
g) promozione nel campo sportivo.

5. L'effettiva determinazione del canone agevolato, nei limiti percentuali sopra stabiliti, viene effettuata in base ai seguenti criteri oggettivi:

a) ubicazione e consistenza dell'immobile;
b) attività gratuite rivolte alla cittadinanza organizzate anche in collaborazione con il Comune;
c) importo degli investimenti che il concessionario si impegna ad effettuare sull'immobile;
d) grado di utilità pubblica, definita anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte;
e) attinenza dell'attività svolta dal concessionario con le funzioni di cui è titolare il Comune;
f) rilevanza dei fini, definita in rapporto alle esigenze e necessità del territorio.

6. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività descritte, fermo restando il canone di mercato per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.

7. Eventuali contributi che l'amministrazione comunale volesse riconoscere ai sensi del "Regolamento dei criteri e delle modalità per la concessione di contributi a persone o Enti pubblici o privati ex art. 12 L. 7.8.90 n. 241" alle associazioni assegnatarie di beni immobili comunali a canone agevolato non sono in conflitto con il presente Regolamento.

8. In relazione al principio di imparzialità della Pubblica amministrazione, le agevolazioni previste dal presente Regolamento non si applicano ad enti o associazioni con fini di interesse proprio, rivolti esclusivamente ai propri associati, ai partiti politici e alle organizzazioni sindacali.

9. La riduzione del canone di concessione riconosciuta ai sensi del presente articolo è soggetta agli oneri di pubblicità previsti dall'art. 34 del "Regolamento dei criteri e delle modalità per la concessione di contributi a persone o Enti pubblici o privati ex art. 12 L. 7.8.90 n. 241".

Art. 14 - Garanzie

1. A garanzia del puntuale rispetto, da parte del concessionario, degli obblighi, anche economici, contenuti nel provvedimento di concessione, detto atto prevede la presentazione di una cauzione il cui importo è determinato dall'Ufficio competente secondo criteri congrui rispetto al valore della concessione stessa. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

2. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al capoverso precedente possono essere accettate dall'Amministrazione comunale solo se rilasciate da intermediari finanziari autorizzati ai sensi della normativa vigente in materia.

Art. 15 - Durata della concessione

1. La durata delle concessioni è limitata ed è determinata dall'amministrazione concedente in funzione dei lavori o servizi richiesti al concessionario.

2. Per le concessioni ultra-quinquennali, la durata massima della concessione non può superare il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito.

3. La durata massima della concessione deve essere indicata nei documenti di gara.

4. Il contratto di concessione non è prorogabile, salvo il caso in cui si verifichino eventi sopravvenuti, straordinari e imprevedibili, non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

Art. 16 - Decadenza e revoca

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvo il risarcimento degli eventuali danni, qualora sia accertato l'inadempimento degli obblighi stabiliti dall'art. 18 del presente Regolamento o dall'atto di concessione, ai quali non si sia ottemperato entro tre mesi dalla diffida inoltrata dall'Amministrazione comunale e, in particolare, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

a) mancato pagamento del canone per tre scadenze consecutive;
b) mancato rispetto del divieto di subconcessione;
c) mutamento di destinazione d'uso rispetto a quanto stabilito nel contratto;
d) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata dall'Amministrazione comunale.

2. È fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse e/o ordine pubblico, che potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione; in tal caso, il concessionario non potrà pretendere alcun compenso ed eccepire alcunché.

Art. 17 - Diritto di recesso

1. Fatte salve diverse pattuizioni, è data facoltà al concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto al concedente almeno 12 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. 18 - Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione devono prevedere a carico del concessionario:

a) l'obbligo di esercitare, nell'immobile concesso, solo le attività conformi a quanto previsto dall'atto di concessione;
b) l'obbligo di pagamento del canone e delle spese dell'atto di concessione;
c) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria e, nei casi previsti dall'art. 12, commi 3 e seguenti del presente Regolamento, alla manutenzione straordinaria;
d) il pagamento delle utenze e delle spese di gestione, nonché di tutte le imposte, tariffe e tributi di spettanza comunale;
e) l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili, nonché idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile a totale copertura di eventuali richieste di risarcimento danni avanzate da terzi e/o da lavoratori;
f) l'obbligo di prestazione della cauzione o fideiussione di cui all'art. 14 del presente Regolamento;
g) la restituzione dei beni concessi nella loro integrità;
h) il divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente e motivatamente disposto;
i) l'obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative in materia di sicurezza;
j) il divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali e sostanze pericolose;
k) il divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze e ai beni mobili in essi contenuti;
l) l'obbligo di provvedere al mantenimento del decoro e alla pulizia degli spazi interni, esterni e

perimetrali dell'immobile assegnato.

2. Alla scadenza del rapporto di concessione il Comune resterà proprietario di tutte le migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo.

3. All'atto della consegna e della restituzione del bene deve essere redatto un verbale di consistenza.

Art. 19 - Controlli da parte dell'Amministrazione concedente

1. Il concessionario è tenuto a sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte del personale degli Uffici comunali le cui richieste, in tal senso, potranno essere avanzate in qualunque momento.

TITOLO III – GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 20 - Forme di affidamento

1. L'affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano tale materia, e precisamente mediante:

a) locazione;
b) affitto;
c) comodato.

Art. 21 – Determinazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione da applicare al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile ed è stabilito con perizia di stima che tenga conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il canone è adeguato annualmente in misura proporzionale alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente e riferito al mese di stipula del contratto.

Art. 22 – Durata del contratto

1. Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo il Comune perviene alla stipula di contratti di locazione di norma per la durata minima prevista dall'art. 27 della legge del 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), stabilita in sei anni di base più sei anni di rinnovo o in nove anni di base più nove anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27 (attività alberghiere), con le eccezioni previste dall'art. 29 della medesima legge.

2. Il Comune, valutata la persistenza dell'interesse pubblico e previa nuova stima del canone ritraibile, può attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata o a mezzo pec da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà risolto.

3. Per contratti di locazione relativi ad alcune tipologie particolari di beni, quali i posti auto e le autorimesse, i magazzini e i depositi, il Comune può pervenire alla stipula degli stessi anche ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile.

Art. 23 – Obblighi del conduttore

1. Il conduttore assume la figura di custode del bene ai sensi delle vigenti leggi, con tutti gli obblighi che ne discendono, ed è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di locazione da qualunque manomissione da parte di terzi, tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica, e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

2. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del Comune, quale locatore, ai sensi dell'art. 1576 Codice Civile, 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 temporaneamente all'uso e al godimento del bene locato.

3. In caso di riparazioni urgenti dimostrabili, il conduttore può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia preventivamente avviso al Comune, ai sensi dell'art. 1577, comma 2, del Codice Civile. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il conduttore manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, il Comune, 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. Non è previsto il rimborso da parte del Comune delle spese sostenute dal conduttore nel caso in cui tali spese siano da considerarsi ordinarie, mentre saranno rimborsate le spese straordinarie. Il rimborso, se previsto, è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate al Comune le relative fatture già liquidate dal conduttore, unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati, previo collaudo tecnico-amministrativo, con verifica della congruità degli importi con il prezziario regionale.

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.

5. Il conduttore può apportare, nel corso della locazione, miglioramenti e/o addizioni idonei ad aumentare il valore e l'utilità del bene locato, previo consenso del Comune, con il quale dovrà essere condiviso il capitolato delle opere e la scelta dei materiali; in caso contrario, il conduttore non ha diritto, al termine della locazione, ad alcun indennizzo, in base al combinato disposto degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, ed è facoltà del Comune chiedere al conduttore il ripristino del bene locato a sua totale cura e spese.

6. Il conduttore non può apportare innovazioni, migliorie e addizioni che mutino la natura e/o la destinazione del bene locato.

Art. 24 – Stipula del contratto di locazione e deposito cauzionale

1. L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'assegnazione.

2. Il Comune richiede agli assegnatari, a propria tutela, il versamento di un deposito cauzionale pari a tre mensilità ovvero la presentazione di idonea cauzione bancaria od assicurativa "a prima richiesta" per il medesimo importo. L'aggiudicatario è tenuto a costituire, a pena di decadenza dall'assegnazione e prima della stipula del contratto di locazione, la garanzia come sopra indicata, per tutte le tipologie di unità immobiliari.

3. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al comma 2 possono essere accettate dal Comune solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati, ai sensi della normativa vigente in materia.

4. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione delle garanzie richieste in base al precedente comma 2.

5. Il locatario dovrà, inoltre, stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili.

Art. 25 – Risoluzione e recesso dal contratto di locazione

1. Il Comune e il conduttore, in base alla legge del 27 luglio 1978, n. 392 e alla legge del 9 dicembre, n. 1998, possono prevedere contrattualmente che il conduttore receda in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata o a mezzo pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con un preavviso di almeno sei mesi, da comunicare con lettera raccomandata o a mezzo pec.
3. Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge del 27 luglio 1978, n. 392, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del Codice Civile.
4. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del Codice Civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

Art. 26 – Clausole generali relative alle locazioni

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento in ordine ai contratti di locazione, si applicano le norme degli articoli da 1571 a 1614 del Codice Civile.

Art. 27 - Comodato

1. Il Comune può concedere beni appartenenti al proprio patrimonio disponibile in comodato d'uso ai sensi dell'art. 1803 del Codice Civile, agli Enti pubblici, agli Enti del Terzo Settore di cui al decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42 e ad altri soggetti che non abbiano scopo di lucro, per lo svolgimento di attività a fini sociali e a beneficio della comunità locale.
2. In considerazione della pluralità di soggetti potenzialmente interessati all'utilizzo del bene, l'assegnazione avviene con procedura ad evidenza pubblica, ispirata ai principi di pubblicità, trasparenza e imparzialità.
3. La gestione del bene affidato in comodato d'uso avviene secondo quanto previsto dagli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile.
4. Il Comune mette a disposizione i propri locali, per i soggetti di cui al precedente comma 1, a condizione che vi sia corrispondenza fra il beneficio connesso e l'interesse della comunità, verificando, altresì, la progettualità sottesa all'assegnazione gratuita del bene in relazione agli interessi preminenti del Comune.
5. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dei beni stessi, al fine di coniugare le attività sociali con la valorizzazione del patrimonio comunale.
6. I soggetti interessati a stipulare contratti di comodato relativi a beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune devono essere in possesso dei requisiti richiesti per i concessionari dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 28 – Assegnazione

1. Spetta al Consiglio comunale deliberare, con proprio atto di indirizzo e nel rispetto delle linee di programmazione stabilite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente, la volontà dell'Amministrazione comunale di ricorrere all'affidamento in comodato di un determinato immobile di proprietà comunale, quale forma di sostegno e di contribuzione indiretta nei confronti di attività di pubblico interesse, ritenute strumentali alla realizzazione delle proprie finalità istituzionali.
2. La Giunta comunale, nel rispetto delle linee di programmazione stabilite dal Consiglio comunale, delibera gli indirizzi per la concessione in comodato degli spazi comunali disponibili per lo svolgimento di attività istituzionali e/o di rilievo sociale, assegnando anche singole parti o porzioni di beni a più soggetti interessati.
3. I provvedimenti suddetti specificano nella motivazione:

a) le ragioni di interesse pubblico che hanno condotto il Comune ad assegnare il bene in comodato d'uso;

b) l'utilità sociale o, comunque, i benefici per la collettività delle attività che il soggetto comodatario svolge, valutati come presupposti per l'assegnazione in comodato.

Art.29 – Durata del comodato

1. Il comodato a tempo indeterminato è revocabile in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.
2. Il comodato a tempo determinato è revocabile per esigenze di interesse pubblico, con congruo preavviso e senza diritto ad indennizzo alcuno.

Art. 30 – Obblighi del comodatario

1. Sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri afferenti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, nonché i costi relativi alle utenze, ai tributi e alla registrazione dell'atto di comodato redatto in forma di scrittura privata. Qualora sia tecnicamente possibile, il comodatario dovrà provvedere all'intestazione diretta di tutte le utenze; in caso contrario, tutte le spese relative ai consumi delle singole forniture intestate al Comune ed afferenti all'immobile concesso in uso saranno rendicontati e riaddebitati al comodatario.
2. Gli spazi oggetto del comodato sono messi a disposizione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il comodatario sarà responsabile della gestione e del mantenimento in buono stato degli spazi e degli impianti.
3. Il comodatario dovrà gestire funzionalmente i locali e le attività nel rispetto di quanto previsto dal presente Regolamento e dal contratto. Restano in capo al soggetto affidatario tutti gli oneri e le responsabilità connesse all'ottenimento di licenze, permessi, autorizzazioni e qualsiasi altro tipo di adempimento previsto dalla normativa per lo svolgimento delle attività.
4. Il comodatario, al momento della stipula del contratto, deve presentare una dichiarazione con cui manleva il Comune da qualsiasi responsabilità civile e penale per qualunque fatto o danno derivante da persone o cose, assumendo la responsabilità per eventuali danni che i soci e i fruitori dei locali concessi in comodato possano arrecare a persone o cose.
5. È espressamente vietato il rinnovo tacito, la cessione e il subentro nel contratto di comodato a qualsiasi titolo, pena la restituzione immediata del bene, oltre al risarcimento del danno.
6. Dopo la sottoscrizione del contratto di comodato viene disposta l'immissione nel godimento dell'immobile, che implica la stesura di un verbale di consegna da parte dell'Ufficio competente dove vengono censiti gli eventuali beni mobili/arredi/strumenti/suppellettili esistenti all'interno dell'edificio e concessi in uso unitamente alla struttura. Giunti al termine del comodato, lo stesso Ufficio procede alla stesura di un verbale di riconsegna. Contestualmente alla consegna dell'immobile, vengono forniti all'assegnatario i certificati degli impianti, che dovranno essere restituiti con le annotazioni derivanti dalle verifiche periodiche eseguite a cura dell'assegnatario e che siano necessarie al mantenimento in efficienza degli stessi durante tutto il periodo di assegnazione.
7. Il Comune verifica periodicamente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato.

TITOLO IV – ALTRE FORME DI ASSEGNAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art. 31 – Assegnazione per finalità associative

1. Per il perseguimento di finalità pubbliche di carattere sociale, civile, culturale, ricreativo e sportivo individuate dall'Ente, gli immobili comunali oggetto del presente Regolamento possono essere assegnati in uso ad enti ed associazioni che esercitano, senza scopo di lucro, sul territorio comunale, una o più attività di interesse generale, secondo la definizione di cui all'art. 5 del decreto legislativo del 3 luglio 2017, n. 117.
2. Tali assegnazioni possono riguardare interi immobili, o loro porzioni, che dovranno essere utilizzati esclusivamente per l'organizzazione e lo svolgimento delle attività istituzionalmente previste negli statuti di tali enti.
3. Possono essere individuati spazi comuni dove più associazioni, non necessariamente operanti nello stesso settore di intervento, svolgono le proprie attività tramite accordi interni.
4. In ogni caso, è necessario che, all'interno dell'immobile assegnato non venga svolta alcuna attività commerciale e che, per l'intero periodo di affidamento dei locali, sia mantenuto il requisito dell'iscrizione al Registro comunale delle Associazioni.

Art. 32 – Criteri e procedimento di assegnazione

1. L'assegnazione degli immobili di cui all'articolo precedente può essere disposta a favore di:
   a) Enti del Terzo Settore, come individuati dall'art. 4 del decreto legislativo del 3 luglio 2017, n. 117;
   b) associazioni, fondazioni, organizzazioni non lucrative di utilità sociale e altre istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 1 del decreto del Presidente della Repubblica del 10 febbraio 2000, n. 361, senza fini di lucro;
   c) enti o associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile, senza finalità lucrative;
   d) altri enti o organismi, non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assume le caratteristiche di pubblica utilità, senza fini di lucro.
2. I soggetti di cui al precedente comma, regolarmente costituiti, devono:
   a) svolgere l'attività associativa in settori di interesse collettivo, quali, a titolo non esaustivo:
      I. assistenza sociale e sociosanitaria;
      II. tutela dell'ambiente e della specie animale;
      III. protezione civile;
      IV. educazione;
      V. promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
      VI. attività culturali o scientifiche;
      VII. attività promozionali in campo sportivo, turistico, ricreativo;
   b) essere iscritti al Registro comunale delle Associazioni.
3. L'assegnazione degli immobili è disposta con provvedimento del Dirigente consegnatario a seguito dell'espletamento di una procedura selettiva ad evidenza pubblica.
4. Le istanze di partecipazione alla procedura di cui al comma 3 devono essere sempre corredate dalla seguente documentazione:
   a) copia dello statuto e dell'atto costitutivo;
   b) relazione che illustri gli elementi di valutazione indicati al successivo comma 6, in particolare le attività svolte dall'associazione nell'ultimo triennio e le attività programmate per il futuro, la struttura e la dimensione organizzativa;
   c) progetto specifico di utilizzo dell'immobile oggetto di richiesta;

d) dichiarazione circa gli eventuali contributi e/o sovvenzioni ricevuti.

5. La procedura selettiva dovrà essere svolta mediante valutazione della qualità delle offerte progettuali presentate dai singoli concorrenti, in base a criteri di aggiudicazione definiti in funzione degli indirizzi di utilizzo dell'immobile.

6. In ogni caso, ai fini dell'aggiudicazione dell'immobile, costituiscono oggetto di valutazione:

a) la funzione svolta dal soggetto proponente a fini sociali e/o di interesse collettivo, come risultante dallo statuto e dalle eventuali attività già intraprese;

b) il livello di radicamento del soggetto proponente sul territorio comunale;

c) le forme di collaborazione/partenariato esperite dal soggetto proponente con soggetti terzi, istituzionali, privati e/o del terzo settore;

d) la qualità della proposta progettuale di utilizzo dell'immobile in termini di coerenza con le finalità dell'Amministrazione, tipologia delle attività proposte, grado di innovazione e continuità delle stesse, platea dei beneficiari, modalità di fruizione dei servizi, ricadute generali sulla collettività;

e) l'adeguatezza e congruità della struttura e la dimensione organizzativa del soggetto proponente rispetto alle finalità ed attività prospettate;

f) disponibilità all'utilizzo plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

7. Qualora la procedura di assegnazione degli immobili sia attivata in base ad una istanza di parte, l'Ufficio competente procederà, previa acquisizione della documentazione di cui al comma 4, all'istruttoria della richiesta. Qualora l'istruttoria si concluda con esito positivo, l'Ufficio competente provvede a pubblicare all'albo pretorio online dell'Ente, per la durata minima di 10 giorni, un apposito avviso contenente gli elementi essenziali dell'istanza di assegnazione pervenuta, nonché le condizioni di assegnazione dell'immobile, invitando tutti coloro che possono avere interesse a presentare osservazioni e/o domande concorrenti.

8. In caso di mancata presentazione di istanze di assegnazione in concorrenza, l'immobile potrà essere assegnato direttamente, previa verifica del possesso dei requisiti generali e speciali di cui al presente Regolamento in capo al soggetto proponente; laddove pervengano domande in concorrenza, l'Ufficio competente procede con l'avvio di una procedura comparativa ristretta ai soli soggetti che abbiano manifestato interesse all'assegnazione.

Art. 33 – Determinazione del canone agevolato di concessione o locazione

1. Con riferimento agli immobili di cui al presente Titolo, l'Amministrazione comunale può applicare una riduzione compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 50% del canone annuo di concessione o locazione, determinato ai sensi degli artt. 12 e 21 del presente Regolamento.

2. I soggetti di cui all'articolo precedente, per essere ammessi alla riduzione del canone, dovranno destinare l'immobile oggetto di assegnazione allo svolgimento di attività a valenza istituzionale per l'Ente locale.

3. Ai fini del presente articolo, sono applicabili le seguenti agevolazioni:

a) riduzione del canone fino al 50% per gli enti senza fini di lucro che svolgano in via esclusiva attività di cui al precedente comma 2 nell'immobile oggetto di assegnazione e la cui principale fonte di finanziamento e/o sostentamento derivi dalla contribuzione dei soci stessi;

b) riduzione del canone fino al 20% per gli enti senza fini di lucro che svolgano in via prioritaria attività di cui al precedente comma 2 nell'immobile oggetto di assegnazione e che risultino destinatari di sovvenzioni o contributi di ogni genere, a carattere continuativo, di natura pubblica o privata.

4. La determinazione del canone agevolato nei limiti percentuali sopra stabiliti sarà effettuata dal competente Ufficio consegnatario dell'immobile.

5. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone ed il mantenimento della disponibilità dei locali sarà eseguita periodicamente da parte dei competenti Uffici consegnatari. A tale scopo, i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere all'Amministrazione, entro ogni anno di compimento del contratto, una relazione sulle attività svolte e sull'uso dell'immobile, comprensiva dei relativi bilanci.
6. Il mancato adempimento dell'obbligo di cui al comma 5, a fronte di formale diffida da parte dell'Ufficio competente, comporta la risoluzione immediata del contratto.

Art. 34 – *Concessioni e locazioni occasionali e/o temporanee*

1. Per concessione e/o locazione occasionale e/o temporanea si intende l'uso dei beni per un periodo continuativo inferiore a tre mesi da parte di associazioni, fondazioni, comitati e, in genere, persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per manifestazioni, convegni, congressi, riunioni e mostre.
2. Per l'uso temporaneo di detti beni è previsto il pagamento di un canone di concessione/locazione determinato ai sensi del presente Regolamento, ridotto come previsto dal comma 3 dell'articolo precedente del presente Regolamento se l'attività è svolta senza fini di lucro.
3. Per le locazioni o concessioni di cui al presente articolo è dovuta una quota per spese generali dei locali (spese per acqua, luce, riscaldamento e simili) in base ai consumi presunti, aggiuntiva rispetto al canone di locazione/concessione, nonché la prestazione di una cauzione, a garanzia degli impegni assunti dal detentore.
4. Gli assegnatari:
   a) devono utilizzare gli spazi esclusivamente per le finalità indicate;
   b) devono utilizzare i locali e relativi arredi ed attrezzature in modo da evitare qualsiasi danno a terzi ed alla proprietà;
   c) devono restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;
   d) rispondono in via diretta ed esclusiva per danni a persone o cose ed assumono ogni responsabilità, civile o penale, derivante dall'operato, anche omissivo, del personale designato o di eventuali soggetti terzi.
5. Può essere richiesta idonea polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile verso terzi e/o verso lavoratori nonché a garanzia di eventuali danni ai beni che possano verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto il loro utilizzo.
6. È onere del concessionario/locatario ottenere permessi, nulla osta, 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 o oneri a carico dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO V – DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 35 - Criteri di valutazione dei progetti

1. I progetti presentati saranno valutati da apposita commissione giudicatrice, secondo i seguenti criteri:
   a) qualità del soggetto proponente e adeguatezza della struttura tecnico-organizzativa dedicata all'attuazione della proposta progettuale, con l'eventuale indicazione del partenariato e/o eventuali collaborazioni o sinergie sviluppate con altre realtà locali o cittadine, funzionali allo sviluppo della proposta e delle positive esperienze precedenti svolte al servizio dello stesso territorio;
   b) qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità dell'Amministrazione;
   c) qualità e valore economico del progetto di recupero, anche con riferimento all'efficientamento energetico (ove richiesto/proposto);
   d) sostenibilità economica della proposta progettuale (comprensiva dei costi di ristrutturazione/ recupero dell'immobile, ove previsti);
   e) modalità di coinvolgimento del territorio e ricaduta attesa sul contesto di riferimento;

f) condizioni agevolate di accesso ai servizi di interesse generale per la collettività.

Art. 36 - Cause di esclusione

1. Non verranno considerate istanze provenienti da soggetti privi dei requisiti per contrattare con la pubblica amministrazione o che non siano in regola nei pagamenti dovuti a qualsiasi titolo al Comune di Saronno e/o aventi con esso liti pendenti.

Art. 37 - Affissioni pubblicitarie

1. Lo sfruttamento pubblicitario, di qualsiasi tipo, degli immobili comunali e relative pertinenze è riservato al Comune.
2. È fatto divieto agli utilizzatori degli immobili di esporre cartelloni pubblicitari e simili senza preventiva autorizzazione del Comune.
3. La diffusione di messaggi pubblicitari su aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune di Saronno è soggetta al Canone Unico Patrimoniale.
4. Per le associazioni sportive dilettantistiche l'esenzione dall'imposta per la pubblicità di cui sopra riguarda unicamente la propaganda della propria attività, effettuata in modo diretto al fine di ampliare la base dei propri associati, presso impianti con capienza inferiore ai tremila posti.
5. Non è ammesso nessun tipo di personalizzazione delle strutture.

TITOLO VI - ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI

Art. 38 – Principi generali

1. L'alienazione dei beni immobili deve avvenire nel rispetto del principio di trasparenza per la scelta del contraente e attraverso adeguate forme di pubblicità nell'acquisizione e valutazione delle offerte.
2. Sono alienabili:
   a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
   b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
   c) i beni sottoposti a regime demaniale per i quali l'Ente abbia espresso preventivamente o contestualmente la volontà di sdemanializzazione;
   d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
3. La competenza ad approvare i provvedimenti con cui si dispone di diritti reali è del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 lett. l) del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267.
4. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta; nel caso di beni culturali, trovano applicazioni le disposizioni di cui al decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.
5. Sono esclusi dal presente Regolamento gli immobili appartenenti al patrimonio di servizi abitativi pubblici, per cui si applica la normativa speciale. Rimangono, parimenti escluse, le procedure di riscatto delle aree PEEP e PIP di cui alla legge del 23 dicembre 1998, n. 448.

Art. 39 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il Consiglio comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del decreto legge del 25 giugno 2008, n. 112, convertito con legge del 6 agosto 2008, n. 133.

2. A tal fine, l'Ufficio Patrimonio predispone l'elenco dei beni immobili in cui vengono individuati i singoli beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.
3. La delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente come allegato del bilancio di previsione.
4. L'inserimento nel piano delle alienazioni immobiliari dei beni appartenenti al Comune sottoposti al regime demaniale e quelli classificati quali patrimonio indisponibile ne determina la classificazione quali beni del patrimonio disponibile.
5. La deliberazione di approvazione del piano, pubblicata nelle forme di legge, ha effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
6. Le delibere consiliari di approvazione del piano e del bilancio preventivo costituiscono autorizzazione all'alienazione.

Art. 40 – Validità e integrazioni al piano

1. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio comunale, in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione o al verificarsi di situazioni contingenti o di urgenza.

Art. 41 – Stima dei beni

1. Il prezzo dell'immobile posto a base d'asta non può essere inferiore al valore di stima stabilito dall'Agenzia delle Entrate ovvero da terzi, purché coerente con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e oggetto di parere di congruità tecnico-economica da parte della stessa Agenzia.
2. La perizia deve indicare ed identificare con precisione i beni oggetto di alienazione, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
3. La perizia deve tener conto, inoltre, di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Art. 42 – Aggiornamento dei valori di stima

1. Le perizie di stima sono utilizzabili nei due anni successivi alla loro redazione, decorsi i quali il loro valore sarà aggiornato, per il successivo biennio, a cura dell'Ufficio Patrimonio, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente.

Art. 43 – Istruttoria

1. L'istruttoria del procedimento di alienazione è eseguita dall'Ufficio competente, il quale provvede a richiedere agli altri uffici comunali eventuali pareri necessari, oltre a certificazioni indispensabili per l'alienazione del bene e/o quant'altro si renda essenziale per la stipula dell'atto di vendita.
2. L'Ufficio Patrimonio, completata l'istruttoria, procederà ad attivare le procedure di vendita secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

Art. 44 – Procedure di vendita

1. L'alienazione dei beni immobili, salvo quanto eventualmente previsto da specifiche normative, si effettua mediante:
   a) asta pubblica;
   b) trattativa privata.

Art. 45 – Asta pubblica

1. All'alienazione degli immobili si procede mediante asta pubblica secondo il criterio di cui agli artt. 73, lettera c) e 76 del regio decreto del 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nell'avviso di cui al seguente comma 2.
2. L'asta viene resa nota attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio per un periodo di almeno trenta (30) giorni antecedenti la data fissata per l'asta.
3. L'avviso deve riportare:
   a) l'indicazione della deliberazione di Consiglio comunale e della determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
   b) le modalità di svolgimento dell'asta, l'Ufficio presso il quale richiedere la documentazione, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte;
   c) il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
   d) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni di legge;
   e) la modalità di aggiudicazione e l'eventuale esistenza di diritti di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
   f) la cauzione di cui al successivo art. 48;
   g) l'indicazione del Responsabile del procedimento.

Art. 46 – Pubblicità

1. L'avviso di gara è reso noto mediante pubblicazione del testo integrale all'albo online e sul sito internet del Comune, nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a tiratura locale.
2. Possono essere previste pubblicazioni su periodici o riviste specializzate in materia di appalti e/o compravendita immobiliare e possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione sui beni in alienazione, quali manifesti.
3. Quando il valore dell'asta, per singolo bene o per somma di singoli beni, è pari o superiore ad € 250.000,00 (duecentocinquantamila), la pubblicazione è fatta su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.
4. Dell'esito della gara, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, e comunque anche in caso di asta deserta, è data informazione e notizia mediante pubblicazione all'albo online e sul sito internet del Comune.

Art. 47 – Modalità di svolgimento dell'asta

1. Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso, in seduta pubblica, alla presenza del Dirigente dell'Area ove è incardinato l'Ufficio competente, in qualità di Presidente, affiancato dal funzionario e da altro collaboratore con funzioni di segretario verbalizzante, si procede all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, si ammettono gli offerenti all'asta.

2. Il Presidente può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
3. Si procede all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e si aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto rispetto alla base d'asta.
4. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta di un'offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa; in caso contrario, si procederà mediante sorteggio.
5. Il Segretario verbalizzante redige apposito verbale di gara.
6. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni non veritiere, salvi gli adempimenti previsti ai sensi dell'ordinamento, si provvede alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
7. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione, l'aggiudicazione definitiva è condizionata, oltre che dalla verifica del possesso dei requisiti, anche dall'esperimento delle procedure per l'esercizio del diritto.
8. Delle suddette procedure è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
9. Dell'aggiudicazione definitiva è data formale comunicazione alla parte acquirente che, entro il termine di 90 giorni, deve procedere alla stipula del relativo contratto.

Art. 48 – Cauzione provvisoria

1. La partecipazione alla gara è subordinata alla presentazione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore stimato del bene, a garanzia della stipulazione dell'atto.
2. La cauzione può essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o tramite fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da una compagnia autorizzata ai sensi della legge del 10 giugno 1982, n. 348, o rilasciata dagli intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati ai sensi degli articoli 106 e seguenti del decreto legislativo del 01 settembre 1993, n. 385.
3. La cauzione presentata dal soggetto risultante aggiudicatario definitivo si considera versata a titolo di anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi.
4. La cauzione viene incamerata o la fideiussione escussa qualora l'aggiudicatario definitivo non provveda, nei termini prescritti nel relativo avviso di gara, alla stipula dell'atto di compravendita o al pagamento del corrispettivo dovuto a titolo di saldo per l'acquisto del bene, con contestuale decadenza dall'aggiudicazione.
5. I depositi cauzionali costituiti dai partecipanti non aggiudicatari sono resi entro 30 giorni dall'adozione della determinazione di aggiudicazione definitiva.

Art. 49 – Aggiudicazione

1. L'aggiudicazione provvisoria è dichiarata al termine della gara a favore del soggetto partecipante che ha presentato la migliore offerta secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta.
2. L'aggiudicazione definitiva è disposta, con apposito atto dirigenziale, entro 90 giorni dall'esperimento del pubblico incanto, salvo ritardi non imputabili all'Ente nella verifica del possesso dei requisiti di partecipazione in capo all'aggiudicatario provvisorio.
3. Qualora non siano state presentate offerte valide si redige il verbale d'asta deserta.

Art. 50 – Sopravvenuta impossibilità a contrattare

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dall'aggiudicazione provvisoria.
2. L'Amministrazione comunale è vincolata dal momento della stipula del contratto.
3. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula possono indurre l'Amministrazione comunale a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita in questione, senza che ciò comporti alcun diritto al risarcimento da parte dei partecipanti alla procedura.

Art. 51 – Asta deserta

1. Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, l'Amministrazione potrà procedere all'indizione di una seconda asta pubblica, alle stesse condizioni e allo stesso prezzo posto a base della prima, così come previsto dall'art. 6 della legge del 24 dicembre 1908, n. 783.
2. Se anche il secondo incanto risulta infruttuoso, l'Amministrazione ha facoltà di esperire ulteriori tentativi di alienazione ponendo a base d'asta il prezzo di stima con successive riduzioni, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore, ovvero di procedere all'alienazione mediante trattativa privata, secondo quanto previsto dall'articolo seguente.

Art. 52 – Vendita mediante trattativa privata

1. È ammesso il ricorso alla trattativa privata con un unico contraente nei seguenti casi:
   a) qualora l'asta pubblica sia stata esperita per due volte senza esito favorevole e pervenga una manifestazione di interesse all'acquisto da parte di un singolo soggetto. In tale ipotesi, si applica, quale prezzo base della vendita, il prezzo determinato nell'ultimo esperimento d'asta;
   b) quando il valore di stima del bene sia inferiore a € 15.000,00 (quindicimila);
   c) vendita di terreni e/o porzioni di terreno con una o più delle seguenti caratteristiche:
      I. beni che, per le dimensioni limitate o la collocazione morfologica, non risultino più di pubblica utilità e/o siano di difficile o oneroso utilizzo da parte del Comune;
      II. beni il cui utile ritraibile non copra i costi di manutenzione;
      III. beni in stato di abbandono e/o in cattive condizioni manutentive;
      IV. beni che, per le intrinseche caratteristiche, risultino appetibili solo per un soggetto determinato, quale il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile; nel caso di più soggetti interessati, si procede mediante asta pubblica secondo le modalità di cui al precedente art. 47;
   d) vendita in favore di Enti pubblici ed Enti del Terzo Settore di cui all'art. 3 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42 che assicurino la destinazione dell'immobile a riconosciute finalità pubbliche o di pubblico interesse;
   e) vendita in favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o, comunque, da destinarsi ad attività di pubblico interesse;
   f) qualora speciali circostanze di interesse pubblico o utilità generale, debitamente motivate, lo richiedano.
2. Nei casi di cui alle precedenti lett. d) ed e) l'atto di compravendita deve prevedere espressamente un vincolo di destinazione permanente del bene a finalità pubbliche o di pubblico interesse, oltre all'inalienabilità dello stesso per almeno cinque anni.

Art. 53 – Modalità di svolgimento della trattativa privata

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto, l'Ufficio competente procede all'istruttoria della richiesta, determinando le condizioni di vendita del bene, rispetto alle quali il potenziale acquirente viene invitato a presentare formale proposta di acquisto.
2. L'invito di cui al precedente comma deve contenere:
   a) l'indicazione del bene immobile in vendita, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni, incluso quanto disposto dall'art. 52, comma 2, del presente regolamento;
   b) il prezzo di vendita del bene, le modalità di versamento dell'anticipazione sul prezzo fissata nella misura del 20%, le modalità di pagamento del prezzo definitivo, l'indicazione delle spese a carico dell'acquirente, quali spese tecniche e di frazionamento ove richieste, nonché le spese notarili di cui al successivo art. 54;
   c) i termini e le modalità per la presentazione della proposta formale di acquisto, con indicazione della documentazione e delle dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., sulla regolarità dei pagamenti dovuti a qualsiasi titolo al Comune di Saronno e sull'inesistenza di liti pendenti con lo stesso, da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni di legge;
   d) l'indicazione del Responsabile del procedimento.
3. Ad avvenuta ricezione di formale proposta di acquisto, spetta al Consiglio comunale autorizzare, con propria deliberazione, la vendita del bene mediante trattativa privata a favore del potenziale acquirente il quale dovrà versare, a titolo di acconto, il 20% del prezzo di vendita entro 15 giorni dall'esecutività della citata deliberazione.
4. La vendita del bene viene disposta con determinazione dirigenziale adottata dal Dirigente dell'Area ove è incardinato l'Ufficio competente, ad avvenuta verifica del possesso dei requisiti dichiarati dal soggetto acquirente.
5. Qualora l'immobile sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione, la vendita è condizionata, oltre che dalla verifica del possesso dei requisiti di cui al precedente comma, anche dall'esperimento delle procedure per l'esercizio del diritto di prelazione.
6. Qualora dagli accertamenti in questione dovessero emergere dichiarazioni non veritiere, salvi gli adempimenti previsti dall'ordinamento, si provvede alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
7. Della suddetta procedura è data formale comunicazione all'acquirente provvisorio.
8. Disposta la vendita, si procede alla pubblicazione dell'esito della trattativa privata sul sito internet del Comune.

Art. 54 – Stipulazione del contratto

1. La vendita si perfeziona con la stipula del contratto per il tramite di un notaio scelto dalla controparte all'interno del territorio della provincia. In caso di scelta del notaio al di fuori della provincia le spese di trasferta sono a carico dell'acquirente.
2. Le spese notarili e le imposte di registro connesse all'atto sono a totale carico dell'acquirente, così come le spese tecniche e le spese di frazionamento, ove necessarie per la stipula contrattuale.
3. Il contratto, previo accordo delle parti, può essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, in qualità di ufficiale rogante, ai sensi dell'art.107, comma 4 lett. c), del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267. In tal caso, l'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte di registro e i diritti di cui alla tabella D della legge dell'8 giugno 1962, n. 604 prima della stipula del contratto.

4. La stipula del contratto avviene entro 90 giorni dall'esecutività del provvedimento con cui viene disposto il trasferimento di proprietà del bene.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 55 – Disposizioni generali di rinvio, transitorie e finali

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia ed il Codice Civile.
2. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti di rango superiore. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sovraordinata.
3. Le perizie di stima redatte nel biennio precedente all'entrata in vigore del presente Regolamento restano valide, salvo quando non sia necessario rivalutare il valore dell'immobile a fronte del mutamento dei valori di mercato.
4. È abrogata ogni altra norma regolamentare non compatibile con quelle del presente Regolamento.