DEL. 280/2021
All. n. 1bis

REGOLAMENTO COMUNALE
CITTÀ DI TORINO
ACQUISIZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Criteri e ambito di applicazione
Articolo 2 - Definizioni
Articolo 3 - Gestione dei beni
Articolo 4 - Competenza
Articolo 5 - Inventario
Articolo 6 - Stima dei beni
Articolo 7 - Operazioni catastali sui beni
Articolo 8 - Verifica dell'interesse culturale
Articolo 9 - Assegnazione a Circoscrizioni ed Unità Organizzative

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI

CAPO I - GESTIONE DIRETTA A FINI ISTITUZIONALI
Articolo 10 - Gestione beni comunali
Articolo 11 - Beni di terzi in locazione e concessione

CAPO II - GESTIONE INDIRETTA A FINI ISTITUZIONALI
Articolo 12 - Gestione indiretta

SEZIONE I - ASSEGNAZIONE TEMPORANEA A SOGGETTI TERZI
Articolo 13 - Modalità e durata

SEZIONE II - ASSEGNAZIONE A SOGGETTI SENZA FINE DI LUCRO
Articolo 14 - Soggetti
Articolo 15 - Attività
Articolo 16 - Beni
Articolo 17 - Beni gestiti dalle Circoscrizioni
Articolo 18 - Modalità e durata dell'assegnazione
Articolo 19 - Canone di concessione
Articolo 20 - Concessione a titolo gratuito

Articolo 21 - Gruppo di lavoro interdivisionale
Articolo 22 - Procedura ordinaria
Articolo 23 - Assegnazione diretta
Articolo 24 - Rinnovo e proroga

SEZIONE III - ASSEGNAZIONE AD ENTI CON PERSONALITÀ GIURIDICA DI DIRITTO PUBBLICO
Articolo 25 - Concessioni e accordi

SEZIONE IV - BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA
Articolo 26 - Acquisizione
Articolo 27 - Destinazione
Articolo 28 - Assegnazione

CAPO III - GESTIONE DEI BENI A FINI NON ISTITUZIONALI PER LA PRODUZIONE DI REDDITO

SEZIONE I - LOCAZIONI AD USO ABITATIVO
Articolo 29 - Tipologia di contratti

SEZIONE II - LOCAZIONI E CONCESSIONI AD USO NON ABITATIVO
Articolo 30 - Modalità di affidamento
Articolo 31 - Procedura ordinaria
Articolo 32 - Affidamento diretto
Articolo 33 - Condizioni del contratto di locazione
Articolo 34 - Condizioni del contratto di concessione
Articolo 35 - Rinnovo e proroga delle locazioni e concessioni

CAPO IV - DISPOSIZIONI COMUNI A LOCAZIONI E CONCESSIONI DEI CAPI II E III
Articolo 36 - Obblighi a carico del locatario/concessionario
Articolo 37 - Stipulazione del contratto

TITOLO III - ACQUISIZIONI E VALORIZZAZIONI

CAPO I - ACQUISIZIONI DI BENI
Articolo 38 - Condizioni
Articolo 39 - Evidenza pubblica
Articolo 40 - Acquisizione diretta

CAPO II - VALORIZZAZIONE DEI BENI

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI
Articolo 41 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni

SEZIONE II - ALIENAZIONE
Articolo 42 - Corrispettivo
Articolo 43 - Asta pubblica
Articolo 44 - Trattativa diretta
Articolo 45 - Diritto di prelazione
Articolo 46 - Stipulazione del contratto.

SEZIONE III - CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
Articolo 47 - Disciplina

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 48 - Altre procedure
Articolo 49 - Entrata in vigore
Articolo 50 - Abrogazioni

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - CRITERI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento si ispira al principio secondo il quale le prerogative e le facoltà proprietarie sono esercitate dall'Amministrazione secondo le competenze attribuite a ciascun plesso organizzativo.

Il Regolamento disciplina, secondo criteri di economicità, efficacia, efficienza, redditività, imparzialità, perseguimento dell'interesse pubblico, pubblicità e trasparenza, la gestione, acquisizione e valorizzazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile ed indisponibile della Città di Torino, nonché dei beni immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia (demanio comunale culturale) riconoscendo il principio di sussidiarietà, così come previsto dall'articolo 118 della Costituzione.

Il presente Regolamento non si applica ai beni immobili della Città oggetto di altra specifica disciplina in relazione alla loro natura o funzione.

ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente Regolamento, si intende per:

a. Beni del demanio comunale culturale: gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico ai sensi dell'articolo 822 del Codice Civile e del Codice dei beni culturali e del paesaggio; tali beni non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei limiti e con le modalità previsti dalle norme che li disciplinano;
b. Beni patrimoniali indisponibili: i beni immobili patrimoniali definiti dall'articolo 826 e seguenti del Codice Civile, i beni immobili oggetto di particolari vincoli sul reddito o sui proventi da esso derivanti, nonché i beni immobili situati in aree destinate a Servizi Pubblici

dal Piano Regolatore Generale Comunale. Tali beni non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano;

c. Beni patrimoniali disponibili: gli immobili di proprietà della Città di Torino, individuati in via residuale, non vincolati e disponibili alle più diverse forme di utilizzo; tali beni non sono strettamente correlati alla funzione pubblica svolta dall'Ente, hanno un carattere strumentale alla produzione di reddito, la loro gestione rientra nella sfera del diritto privato e sono soggetti alle stesse norme riguardanti i beni di proprietà privata;
d. Acquisizione: le operazioni di acquisto della proprietà di beni immobili o di costituzione di diritti reali di godimento su beni immobili di proprietà di terzi;
e. Gestione: le attività amministrative necessarie e propedeutiche a consentire l'uso dei beni immobili sia a fini istituzionali che a fini non istituzionali, secondo il disposto dell'articolo 3;
f. Valorizzazione: le operazioni di alienazione, le concessioni/locazioni di valorizzazione e le altre forme di partenariato di cui all'articolo 48, comma 2, aventi ad oggetto i beni immobili;
g. Area Patrimonio: l'Unità Organizzativa, o il corrispondente plesso comunque denominato in seguito a successive modificazioni organizzative degli uffici del Comune di Torino, competente in merito alle attività di cui al presente Regolamento.

ARTICOLO 3 - GESTIONE DEI BENI

I beni immobili di cui al presente Regolamento sono utilizzati:

a) a fini istituzionali mediante gestione diretta, per lo svolgimento delle attività istituzionali dell'Ente, quali le sedi in cui sono dislocati gli uffici dell'Ente, con le loro pertinenze, nonché i locali e le aree destinati ad utilizzo diretto;
b) a fini istituzionali, con gestione indiretta mediante affidamento a soggetti terzi per lo svolgimento di attività di rilevanza istituzionale;
c) a fini non istituzionali per la produzione di reddito, mediante affidamento a soggetti terzi.

ARTICOLO 4 - COMPETENZA

Compete all'Area Patrimonio:

a) l'acquisizione e valorizzazione dei beni di cui all'articolo 1;
b) l'acquisizione in locazione e concessione dei beni di cui all'articolo 11;
c) la gestione amministrativa dei beni di cui di cui agli articoli 1 ed 11, ove non assegnati ad altre Unità organizzative ai sensi dell'articolo 9.

Non rientrano tra le attività di competenza dell'Area Patrimonio quelle afferenti la manutenzione di edifici ed aree, le attività di contrasto ad invasioni di edifici ed aree ai sensi dell'articolo 633 del Codice Penale, la verifica ed il ripristino della situazione igienico-ambientale, nonché le attività finalizzate alla verifica, al controllo ed al ripristino dell'integrità e della regolarità edilizio-urbanistica dei beni immobili di proprietà della Città. Sono, inoltre, escluse dalle competenza dell'Area Patrimonio:

a) le operazioni di acquisizione, gestione e valorizzazione degli alloggi classificabili come “Edilizia Residenziale Pubblica”, facenti capo all'Unità Organizzativa competente in materia, nonché le operazioni di gestione di beni destinati o da destinare ad impianti sportivi a gestione sociale;
b) le operazioni di acquisizione e valorizzazione di beni nell'ambito di operazioni urbanistiche;

c) le concessioni di lavori e servizi;
d) le convenzioni, le co-progettazioni, le co-programmazioni e gli accordi di collaborazione con soggetti terzi per la gestione di un servizio di interesse pubblico o di attività a rilevanza generale in cui sia previsto l'utilizzo di un bene di proprietà comunale; tali convenzioni e accordi sono istruiti e stipulati dalle singole Unità Organizzative/Circoscrizioni assegnatarie. Con specifico riferimento alle attività di co-progettazione e co-programmazione, è consentita la messa a disposizione di beni immobili patrimoniali, anche senza corrispettivo in danaro, ad Enti del Terzo Settore, incluse le imprese sociali, per finalità di interesse generale. L'Area patrimonio può provvedere alla definizione di convenzioni ed accordi di collaborazione con i soggetti proponenti finalizzati alla realizzazione di progetti di particolare rilevanza per la Città che coinvolgano le competenze di più Unità Organizzative/Circoscrizioni dell'Ente; tali accordi sono stipulati dall'Area Patrimonio, anche in esito all'istruttoria dei Plessi coinvolti.

ARTICOLO 5 - INVENTARIO

Tutti i beni immobili di proprietà della Città sono iscritti, con le loro attuali destinazioni d'uso, classificazioni e valori, in appositi elenchi costituenti l'inventario del patrimonio immobiliare della Città, tenuto dall'Ufficio Inventario.
L'inventario dei beni e la destinazione d'uso degli stessi vengono periodicamente aggiornati a seguito delle operazioni di acquisizione, alienazione, affidamento a terzi, demolizione e manutenzione straordinaria effettuate dalle diverse Unità Organizzative/Circoscrizioni della Città e dai soggetti terzi assegnatari dei beni. A tal fine è compito di ogni Unità Organizzativa/Circoscrizione e degli assegnatari trasmettere tutte le informazioni e la documentazione necessaria all'Ufficio Inventario.
Gli interventi che incidono sulla consistenza e valore degli immobili operati dai soggetti terzi assegnatari, devono essere preventivamente sottoposti al nulla osta dell'Area Patrimonio. Tale atto, propedeutico alle successive fasi amministrative, non sostituisce le autorizzazioni dei competenti uffici ed Enti preposti.
Al termine di ogni esercizio finanziario, il valore economico dei beni costituenti l'inventario del patrimonio immobiliare comunale viene allegato al Bilancio ed al Conto Consuntivo.

ARTICOLO 6 - STIMA DEI BENI

Le operazioni di stima dei beni immobili di cui all'articolo 1 o dei diritti sugli stessi sono effettuate dall'Ufficio Valutazioni sulla base dei valori di mercato e dell'analisi delle caratteristiche dei beni, quali consistenza, stato conservativo, normativa urbanistica, qualità ambientali e potenzialità economiche al fine di consentirne la gestione e la valorizzazione. Nei procedimenti di acquisto, permuta e contratti/espropri passivi le operazioni di stima sono finalizzate a verificare la congruità del valore proposto.
In caso di particolari ragioni motivate nel contesto del procedimento, le operazioni di stima cui al presente articolo possono anche essere richieste a soggetti terzi qualificati in materia.
Fermo restando quanto disposto dagli articoli 19 e 25 del presente Regolamento, con deliberazione del Consiglio Comunale che approva progetti finalizzati ad attuare interventi di particolare rilevanza economico-sociale attraverso la concessione/locazione di determinati beni, il canone stimato dall'Ufficio Valutazioni può essere ridotto.

ARTICOLO 7 - OPERAZIONI CATASTALI SUI BENI

Le operazioni di aggiornamento catastale sui beni immobili di proprietà della Città vengono effettuate dall'Ufficio Accatastamenti.
Nei procedimenti di acquisto, le operazioni di cui al primo comma possono essere effettuate dall'Ufficio Accatastamenti solo ove sussistano particolari e motivate circostanze.
Le operazioni di aggiornamento catastale conseguenti alla realizzazione di nuove opere/modifiche edilizie eseguite da soggetti terzi, anche appaltatori, sui beni immobili di proprietà comunale, sono poste in capo agli stessi.

ARTICOLO 8 - VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

Le operazioni finalizzate al riconoscimento dell'interesse storico, archeologico e artistico su beni immobili di proprietà comunale sono effettuate dall'Area Patrimonio, che cura, inoltre, i rapporti con i competenti Organi ministeriali al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie nell'ambito delle operazioni di alienazione, concessione e locazione immobiliare, sulla base dell'istruttoria condotta dal Servizio assegnatario del bene.

ARTICOLO 9 - ASSEGNAZIONE A CIRCOSCRIZIONI ED UNITÀ ORGANIZZATIVE

I beni immobili di cui al presente Regolamento sono assegnati dall'Ufficio Logistica alle Circoscrizioni e alle singole Unità organizzative competenti per la relativa responsabilità gestionale, affinché siano utilizzati ai sensi dell'articolo 3.
L'assegnazione è disposta con provvedimento dirigenziale e formalizzata con apposito verbale, sottoscritto dalle parti, nel quale viene individuato l'uso cui deve essere destinato il bene.
Il venir meno della necessità di utilizzo da parte dell'Unità Organizzativa/Circoscrizione assegnataria deve essere tempestivamente comunicato all'Area Patrimonio che, in esito ad apposita istruttoria finalizzata alla ricollocazione del bene, può provvedere, secondo le modalità di cui al comma precedente, alla ripresa in carico, ferma restando, nelle more, la custodia e la tutela del bene in capo all'Unità stessa.
Ove il bene risulti necessario al soddisfacimento di interessi pubblici di particolare rilevanza la ripresa in carico è disposta d'ufficio, sentite le Circoscrizioni interessate nel caso di beni ad esse assegnati.
Gli elenchi dei beni di cui al presente articolo vengono predisposti, conservati e aggiornati dall'Ufficio Logistica, che provvede mensilmente a trasmetterli all'Ufficio Inventario per gli adempimenti di cui agli articoli 5 e 16 del presente Regolamento.

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI

CAPO I - GESTIONE DIRETTA A FINI ISTITUZIONALI

ARTICOLO 10 - GESTIONE BENI COMUNALI

I beni immobili comunali assegnati ai sensi dell'articolo 9 quali sedi degli uffici, con le loro pertinenze, nonché i locali e le aree destinati ad utilizzo diretto, costituiscono la dotazione

strumentale di ciascuna Circoscrizione e Unità Organizzativa per il raggiungimento dei fini istituzionali.
La Circoscrizione/Unità Organizzativa a cui viene assegnato in gestione diretta il bene è tenuta alla custodia ed al corretto utilizzo dell'immobile consegnato, vigilando sul regolare uso del medesimo e sulla buona conservazione e richiedendo direttamente ai competenti Uffici tecnici gli interventi manutentivi e igienico-ambientali che si rendano necessari. È tenuta, inoltre, a coinvolgere preventivamente l'Area Patrimonio in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale lo stesso è stato consegnato.
Ogni Ufficio che utilizzi per qualsiasi motivo un bene immobile in carenza di formale provvedimento di assegnazione dovrà tempestivamente comunicarlo all'Area Patrimonio affinchè ne valuti l'assegnazione.

ARTICOLO 11 - BENI DI TERZI IN LOCAZIONE E CONCESSIONE

L'acquisizione in locazione e concessione di beni di soggetti terzi è ammessa nei soli casi in cui vi sia necessità di reperire immobili da destinare alle finalità istituzionali dell'Ente gestite direttamente dall'Unità Organizzativa/Circoscrizione competente o all'adempimento di obblighi di legge, previa verifica dell'inesistenza di beni di proprietà ritenuti idonei e valutazione della congruità e sostenibilità dei relativi costi.
A tal fine, la Circoscrizione o l'Unità Organizzativa interessata è tenuta a darne tempestiva comunicazione all'Area Patrimonio che, accertata la sussistenza dei presupposti di cui al comma 1, può avviare il procedimento per l'individuazione di beni immobili di proprietà di terzi.
Alla locazione/concessione passiva di beni immobili si procede di regola tramite pubblicazione di un Avviso pubblico che descrive le caratteristiche principali che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.
Si può procedere mediante trattativa diretta nel caso di rinnovo disciplinato dalle leggi speciali in materia di locazione urbana per finalità residenziali e non residenziali o qualora il bene sia di proprietà di un altro ente pubblico o società controllata da ente pubblico o quando ricorrano speciali ed eccezionali circostanze che non consentano di individuare beni analoghi idonei.
Per l'assegnazione e gestione del bene all'Unità Organizzativa/Circoscrizione richiedente, si applicano le disposizioni degli articoli 9 e 10 del presente Regolamento.
I beni oggetto di locazione/concessione passiva devono essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame al momento della stipulazione.

CAPO II - GESTIONE INDIRETTA A FINI ISTITUZIONALI

ARTICOLO 12 - GESTIONE INDIRETTA

La gestione indiretta a fini istituzionali dei beni di cui all'articolo 1 si attua mediante:
- assegnazione a canone ridotto a soggetti senza fine di lucro per il soddisfacimento di interessi pubblici o di pubblica utilità, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo ed uguaglianza;
- concessioni ed accordi con enti con personalità giuridica di diritto pubblico per finalità istituzionali condivise con la Città o, comunque, di rilevante interesse pubblico;

- assegnazione gratuita agli enti no profit di beni confiscati alla criminalità organizzata per le finalità di cui all'articolo 27;
- concessione in comodato di uso gratuito alle associazioni di cui ai commi 1134 e seguenti della Legge di Bilancio 2021.

È consentita l'assegnazione temporanea a soggetti terzi diversi da quelli di cui al primo comma ove sia richiesta per l'organizzazione di progetti di breve durata di pubblico interesse o pubblica utilità, secondo le modalità di cui all'articolo 13.

SEZIONE I - ASSEGNAZIONE TEMPORANEA A SOGGETTI TERZI

ARTICOLO 13 - MODALITÀ E DURATA

Gli immobili di cui al presente Regolamento, ad esclusione di quelli gestiti dalle Circoscrizioni, in attesa di una durevole o definitiva destinazione d'uso possono essere assegnati dall'Area Patrimonio a soggetti terzi per eventi o manifestazioni occasionali di rilevanza e interesse pubblici per periodi non superiori a sei mesi.

L'Ufficio Logistica valuta le richieste pervenute di concerto con le Unità operative competenti per materia.

L'assegnazione in uso temporaneo degli spazi viene approvata con determinazione dirigenziale e formalizzata con la sottoscrizione di un Disciplinare, nel quale sono indicati termini e condizioni del rapporto.

Corrispettivi, rimborsi ed eventuali esenzioni sono stabiliti in via generale con atto dell'Organo esecutivo dell'Ente.

L'elenco dei beni assegnati a terzi ai sensi del presente articolo viene predisposto, conservato e aggiornato dall'Ufficio Logistica.

SEZIONE II - ASSEGNAZIONE A SOGGETTI SENZA FINE DI LUCRO

ARTICOLO 14 - SOGGETTI

Per soggetti senza fini di lucro di cui al primo comma dell'articolo 12 si intendono gli enti di carattere privato diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, nonché gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Relativamente alle imprese sociali, si osservano le condizioni ed i limiti previsti dalle norme che le riguardano, mediante specifici criteri individuati con successivo provvedimento, nel rispetto dei principi di sussidiarietà orizzontale e di tutela della libera concorrenza.

Non rientrano, inoltre, nelle presenti disposizioni le associazioni politiche, i sindacati, le associazioni professionali e di rappresentanza di categorie economiche, le associazioni di datori di lavoro, gli Enti sottoposti a direzione e coordinamento o controllati dai suddetti enti.

ARTICOLO 15 - ATTIVITÀ

I soggetti di cui all'articolo precedente devono esercitare nell'immobile oggetto di concessione, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale, quali definite dalla normativa sul Terzo Settore.

Gli Enti possono esercitare nell'immobile anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

ARTICOLO 16 - BENI

I beni destinabili, e già destinati, ai soggetti senza fine di lucro sono inseriti in un apposito elenco tenuto dall'Ufficio Inventario e pubblicato in una sezione dedicata del sito istituzionale della Città.

Tale elenco viene approvato ed annualmente aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale su proposta dall'Area Patrimonio.

L'elenco di cui al primo comma è articolato in due Sezioni: l'una comprende i beni affidati alla responsabilità gestionale delle Circoscrizioni e delle Unità Organizzative assegnatarie; l'altra i beni gestiti dall'Area Patrimonio.

ARTICOLO 17 - BENI GESTITI DALLE CIRCOSCRIZIONI

Le Circoscrizioni segnalano all'Area Patrimonio gli immobili destinabili ad uso associativo per periodi superiori all'anno. Detti immobili sono inseriti nell'elenco di cui all'articolo precedente, a cura dell'Area stessa. Tali concessioni sono soggette alla normativa di cui alla presente Sezione.

Le concessioni di locali di durata annuale o inferiore all'anno sono escluse dal presente Regolamento e restano disciplinate dal Regolamento per la concessione di locali comunali da parte delle Circoscrizioni.

ARTICOLO 18 - MODALITÀ E DURATA DELL'ASSEGNAZIONE

L'assegnazione degli immobili ai soggetti senza fine di lucro si attua attraverso l'istituto della concessione amministrativa di beni, la cui durata è di regola stabilita in sei anni, prorogabile in caso di nuovi e ulteriori investimenti sull'immobile, sino ad un massimo di venti anni.

Qualora il concessionario si obblighi ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, la concessione può avere una durata superiore ai sei anni, sino ad un massimo di venti.

Sono esclusi la proroga ed il rinnovo taciti.

ARTICOLO 19 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo per le concessioni a soggetti senza fini di lucro è ridotto da un minimo del 10% ad un massimo del 90% rispetto a quello determinato sulla base dei valori di mercato.

I criteri di riduzione del canone nei limiti percentuali sopra stabiliti, sono stabiliti in via generale con provvedimento della Giunta Comunale attuativo del presente Regolamento, che tiene conto, tra gli altri, dei seguenti elementi:

- rilevanza dei fini istituzionali, valutata in rapporto alle esigenze della Città;
- grado di utilità sociale, valutata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in ambito cittadino;

- possibilità e modalità di fruizione da parte dei cittadini dei beni assegnati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
- grado di innovazione della proposta progettuale presentata, in termini si sviluppo di idee e soluzioni originali;
- livello di sostenibilità della proposta in termini ambientali, sociali ed economici;
- livello di affidabilità del soggetto, valutato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti;
- livello di radicamento del soggetto sul territorio, valutato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altri Enti locali.

Il provvedimento individua, inoltre, livelli minimi per l'ammissione al beneficio ed i criteri prevalenti in caso di parità.

ARTICOLO 20 - CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO

Per eccezionali e motivate esigenze di particolare rilevanza e preminente interesse pubblico, individuate con apposita deliberazione della Giunta Comunale, che può indicare specifiche modalità operative, o nel caso in cui il bene necessiti di ingenti interventi di ripristino, la concessione può essere disposta a titolo gratuito. Per le Circoscrizioni provvedono gli Organi circoscrizionali.

ARTICOLO 21 - GRUPPO DI LAVORO INTERDIVISIONALE

Il Gruppo di Lavoro ha il compito di coordinare le attività finalizzate all'assegnazione, alla proroga ed al rinnovo dei beni destinati a soggetti senza fine di lucro.

È formato dai Direttori delle Divisioni interessate, o loro delegati, è presieduto dal Direttore del Patrimonio, o suo delegato, ed è costituito con la presenza di almeno 5 membri.

Il Gruppo di Lavoro si riunisce ordinariamente con cadenza mensile informa le proprie decisioni alla massima condivisione; solo ove necessario, si esprime a maggioranza dei presenti.

L'Area Patrimonio convoca le sedute e predispone il verbale contenente la proposta espressa, provvedendo alla sua pubblicazione sul sito istituzionale della Città.

ARTICOLO 22 - PROCEDURA ORDINARIA

Salvo quanto disposto dall'articolo 23, i beni di cui alla presente Sezione sono concessi previa pubblicazione di un Avviso Pubblico, secondo modalità semplificate ed idonee a garantire pubblicità, trasparenza e imparzialità della procedura.

L'avviso viene pubblicato, per almeno 30 giorni, fatti salvi i casi di urgenza, per i quali la durata può essere ridotta a 15 giorni.

Per i beni assegnati ai sensi dell'articolo 9, le Circoscrizioni e le singole Unità Organizzative provvedono alla predisposizione dell'Avviso per finalità coerenti con i propri fini istituzionali. Per gli altri beni, l'Avviso viene predisposto dall'Area Patrimonio.

Nel primo caso, l'istruttoria delle istanze pervenute compete alle Unità Organizzative/Circoscrizioni assegnatarie; nel secondo caso, il Gruppo Interdivisionale provvede all'esame formale dei progetti presentati e ne affida l'istruttoria alle Unità Organizzative competenti per materia.

In entrambe le ipotesi, ove l'istanza sia ammessa al beneficio, l'istruttoria si conclude con la proposta di assegnazione contenente la durata della concessione e un punteggio di merito al

progetto presentato, finalizzato anche alla riduzione del canone. Le risultanze dell'istruttoria devono essere assentite dal Gruppo Interdivisionale.
La Giunta Comunale approva la concessione, con il beneficio della riduzione del canone, su proposta dell'Area Patrimonio congiuntamente alle Unità Organizzative competenti per materia. Per i beni assegnati alle singole Unità Organizzative, la proposta compete a queste ultime; per le Circoscrizioni provvedono gli Organi Circoscrizionali.

ARTICOLO 23 - ASSEGNAZIONE DIRETTA

Si può procedere all'assegnazione diretta ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- particolare rilevanza e preminente interesse pubblico del progetto presentato, attestato dall'Unità Organizzativa/Circoscrizione competente in relazione alle prevalenti finalità del progetto;
- necessità di ricollocamento delle attività del soggetto richiedente, già svolte in immobile di proprietà comunale;
- soggetti senza fine di lucro partecipati dalla Città di Torino;
- necessità di ampliamento dell'attività del richiedente in spazi adiacenti rispetto a quelli già occupati;
- temporaneità del progetto presentato, da portare a termine entro un periodo non superiore a due anni.

Restano fermi gli aspetti relativi alla competenza all'istruttoria, alla determinazione del canone, alla durata della concessione ed all'assenso da parte del Gruppo Interdivisionale disciplinati negli articoli precedenti.

ARTICOLO 24 - RINNOVO E PROROGA

Entro 180 giorni antecedenti la scadenza del contratto, il concessionario può avanzare richiesta di rinnovo.
L'Amministrazione può procedere direttamente al rinnovo nel caso in cui lo stesso sia contrattualmente previsto, a seguito della valutazione positiva da parte dell'Unità Organizzativa competente per materia o Circoscrizione assegnataria e del Gruppo Interdivisionale, di regola alle medesime condizioni contrattuali vigenti.
Negli altri casi, l'Unità Organizzativa competente per materia o la Circoscrizione assegnataria effettua l'istruttoria ai sensi dell'articolo 22 e, a seguito della valutazione positiva anche da parte del Gruppo Interdivisionale, viene pubblicato avviso per trenta giorni consecutivi sul sito istituzionale della Città, unitamente al verbale della seduta del Gruppo.
Ove, nel periodo di pubblicazione dell'avviso ai sensi del precedente comma, pervengano richieste di utilizzo del bene da parte di altri soggetti, si procede all'istruttoria su tutti i progetti presentati; in caso contrario, la Giunta Comunale approva il rinnovo. Per le Circoscrizioni provvedono gli Organi circoscrizionali.
Sono condizioni per il rinnovo il corretto adempimento degli obblighi del rapporto già in essere e l'assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione.

La proroga espressa è ammessa per periodi non superiori ad un anno e comunque per il tempo strettamente necessario per definire la procedura di assegnazione del bene o nei casi in cui sia necessario ai fini di tutela dell'immobile.

SEZIONE III - ASSEGNAZIONE AD ENTI CON PERSONALITÀ GIURIDICA DI DIRITTO PUBBLICO

ARTICOLO 25 - CONCESSIONI E ACCORDI

L'Amministrazione può concedere direttamente i beni di proprietà comunale ad Enti con personalità di diritto pubblico, qualora ne facciano richiesta, ove sia ravvisabile una finalità coerente con i propri fini istituzionali o comunque con uno scopo di interesse pubblico.
La concessione ad Enti con personalità di diritto pubblico può essere disposta a canone ridotto ove persegua un interesse pubblico di particolare rilevanza in relazione alle esigenze primarie della collettività o alle ricadute di sviluppo economico e sociale del territorio e comunque in coerenza con i princìpi fondamentali costituzionalmente garantiti. A titolo esemplificativo, sono da considerarsi tali le attività didattiche e di ricerca, le attività culturali, di tutela ambientale, del lavoro e dei diritti civili, l'erogazione di prestazioni sanitarie.
In tali casi la concessione può anche essere disposta a titolo gratuito nell'ipotesi in cui l'interesse pubblico perseguito sia equivalente o superiore a quello derivante dall'impiego o dallo sfruttamento economico del bene da parte dell'Amministrazione e non sia rinvenibile alcuno scopo di lucro nell'attività svolta nell'immobile dall'Ente richiedente.
Possono inoltre essere concessi a titolo gratuito i beni assegnati nell'ambito di accordi tra enti finalizzati allo svolgimento in collaborazione di attività istituzionali comuni.
La deliberazione della Giunta Comunale che approva la concessione ne stabilisce anche la durata, nonché l'eventuale riduzione del canone o la gratuità ai sensi dei precedenti commi del presente articolo.

SEZIONE IV - BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

ARTICOLO 26 - ACQUISIZIONE

I beni confiscati alla criminalità organizzata possono essere acquisiti al patrimonio indisponibile della Città a seguito di formale istanza dalla stessa avanzata o a seguito di invito a presentare manifestazione di interesse da parte della Prefettura o dell'Agenzia Nazionale per i beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata.
Al fine della presentazione della manifestazione di interesse viene istituito un Tavolo Tecnico, coordinato dall'Area Patrimonio e costituito dalle Unità Organizzative competenti a valutare lo stato dell'immobile, oltre che dagli altri Servizi di volta in volta individuati.
Il Tavolo Tecnico provvede a svolgere un'indagine preliminare in merito ai seguenti aspetti:

- consistenza, stato dei luoghi, stato occupativo e di manutenzione;
- conformità urbanistica ed edilizia, agibilità e sanabilità delle eventuali irregolarità.

Possono essere acquisiti solo gli immobili oggetto di confisca definitiva e liberi da persone.

A seguito dell'indagine condotta dal Tavolo Tecnico, il Gruppo di Lavoro Interdivisionale di cui all'articolo 21 individua le proposte di utilizzo del bene, al fine di sottoporle all'Assessore/a al Patrimonio ed agli/alle Assessori/e con delega sulle singole materie.
La volontà dell'Ente, espressa dal Consiglio Comunale su iniziativa dell'Area Patrimonio, viene comunicata all'Agenzia che, in esito a valutazione positiva, dispone il trasferimento del bene con proprio decreto, soggetto a trascrizione.

ARTICOLO 27 - DESTINAZIONE

I beni acquisiti ai sensi dell'articolo precedente sono inseriti in un elenco pubblicato sul sito istituzionale della Città, aggiornato ogni qualvolta intervengano modifiche di qualsiasi genere e natura. L'elenco contiene i dati concernenti la consistenza, la destinazione e l'utilizzo dei beni nonché, in caso di assegnazione a terzi, i dati identificativi del concessionario, l'oggetto, la tipologia di attività svolta, la durata e gli estremi dell'atto di concessione.
La Città promuove la valorizzazione ed il riutilizzo di tali beni, anche a seguito di confronto e concertazione con soggetti del Terzo Settore, tenendo conto, tra gli altri, dei seguenti elementi:

- qualificazione dei beni quali strumento di promozione, crescita e rafforzamento della cultura della legalità, della giustizia sociale, della solidarietà;
- necessità di utilizzo dei beni per finalità dirette o per attività sociali a favore del territorio, per promuovere la legalità e accrescere la giustizia e la coesione sociale, per offrire opportunità di sviluppo economico e culturale, per trasformare i beni confiscati in luoghi di crescita personale e di aggregazione per la Cittadinanza.

I beni possono essere utilizzati in via residuale per finalità economiche a condizione che i proventi siano destinati a scopi sociali.

ARTICOLO 28 - ASSEGNAZIONE

Salvo il caso di gestione diretta, il Comune assegna i beni in concessione - a titolo gratuito, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e parità di trattamento - a soggetti appartenenti alle categorie individuate dal vigente Codice delle leggi antimafia o comunque a soggetti che operano senza scopo di lucro.
La procedura per l'assegnazione dei beni viene svolta ai sensi degli articoli 22 e 23 del presente Regolamento, con cadenza almeno annuale.
L'Area Patrimonio effettua il controllo circa il corretto utilizzo del bene assegnato ed il rispetto degli obblighi assunti dall'assegnatario mediante verifica dello stato dei luoghi e del corretto svolgimento dell'attività per cui l'assegnazione è stata effettuata, avvalendosi anche delle Unità Organizzative di volta in volta competenti per materia.
Tali rapporti di monitoraggio sono trasmessi all'Agenzia Nazionale Beni Confiscati.

CAPO III - GESTIONE DEI BENI A FINI NON ISTITUZIONALI PER LA PRODUZIONE DI REDDITO

SEZIONE I - LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

ARTICOLO 29 - TIPOLOGIA DI CONTRATTI

L'Area Patrimonio gestisce i contratti di locazione ad uso abitativo di immobili non destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica.

L'individuazione dei soggetti o nuclei familiari assegnatari è prioritariamente effettuata dal Centro Servizi dedicato facente capo ad altra Unità Organizzativa. I contratti hanno durata di quattro anni, rinnovabili automaticamente per lo stesso periodo, salvo disdetta nei casi si legge. Il canone di locazione viene determinato tenendo conto delle condizioni di reddito, sulla base dei criteri individuati con deliberazione della Giunta Comunale.

Fuori dai casi di cui al precedente comma, i contratti sono stipulati a canone di mercato, con applicazione delle condizioni di cui all'articolo 36.

SEZIONE II - LOCAZIONI E CONCESSIONI AD USO NON ABITATIVO

ARTICOLO 30 - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

L'Area Patrimonio gestisce i beni ad uso non abitativo, nel rispetto dei principi di trasparenza, economicità e redditività, attraverso l'affidamento a terzi mediante:

- contratti di locazione per i beni di proprietà comunale appartenenti al patrimonio disponibile;
- provvedimenti e contratti di concessione per i beni di proprietà comunale appartenenti al patrimonio indisponibile e al demanio comunale temporaneamente non destinati a fini pubblici.

L'elenco degli immobili assegnati con le principali condizioni contrattuali è pubblicato sul sito istituzionale della Città.

ARTICOLO 31 - PROCEDURA ORDINARIA

Salvo quanto disposto dall'articolo 32, l'assegnazione dei beni avviene a seguito di Avviso Pubblico, secondo modalità idonee a garantire pubblicità, trasparenza e imparzialità della procedura.

L'avviso viene pubblicato sul sito istituzionale della Città per almeno 30 giorni, fatti salvi i casi di urgenza, per i quali la durata può essere ridotta a 15 giorni.

La scelta dell'aggiudicatario avviene di regola col metodo della migliore offerta economica rispetto al canone posto a base di gara.

ARTICOLO 32 - AFFIDAMENTO DIRETTO

Si può procedere all'assegnazione diretta degli immobili a favore dell'unico soggetto richiedente ove ricorra una delle seguenti ipotesi:

a) quando l'assegnazione abbia ad oggetto aree il cui canone annuale di concessione/locazione è di entità particolarmente esigua e comunque non superiore ad Euro 1.500,00, soglia periodicamente aggiornata con provvedimento della Giunta Comunale;
b) quando l'assegnazione abbia ad oggetto aree e fabbricati in attesa di una durevole o definitiva destinazione d'uso, per attività di carattere transitorio di durata non superiore a due anni. L'assegnazione non può essere prorogata o rinnovata, salvo nel caso di esigenze di cantiere.

Con deliberazione della Giunta Comunale sono approvati i criteri di determinazione del canone applicabile a tali rapporti;

c) nel caso di beni la cui utilizzazione è accessoria e strettamente correlata all'asservimento o all'annessione ad un altro bene;

d) a seguito di un avviso pubblico andato deserto, alle medesime condizioni dallo stesso previste. Della manifestazione d'interesse viene data notizia sulla pagina Internet istituzionale della Città per un periodo di 30 giorni. Si procede all'affidamento diretto se entro tale termine non pervengono ulteriori offerte; in caso contrario, tutti gli interessati sono invitati a partecipare ad una procedura ristretta col sistema delle offerte segrete e il bene viene aggiudicato al miglior offerente;

e) quando l'assegnazione del bene sia richiesta per l'esercizio di attività di pubblico servizio essenziale;

f) quando l'assegnazione riguardi enti pubblici, società controllate dagli stessi o soggetti incaricati da amministrazioni pubbliche per la realizzazione di impianti e infrastrutture di pubblico interesse.

ARTICOLO 33 - CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di regola ha la durata di sei anni ed è rinnovato per pari periodo, salvo disdetta nei casi di legge. Entro 12 mesi dalla scadenza del secondo sessennio l'Amministrazione provvede alla disdetta del contratto ai fini dell'applicazione dell'articolo 35.

Qualora siano necessarie consistenti opere per rendere il bene idoneo all'uso convenuto, la locazione può avere una durata superiore ai sei anni, e comunque commisurata al periodo di tempo necessario all'ammortamento dell'investimento.

Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione alle condizioni di cui alla miglior offerta presentata in sede di gara, ove abbia adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali previsti dal precedente rapporto.

Al termine del contratto, l'Amministrazione, in luogo del pagamento dell'indennità eventualmente dovuta per la perdita dell'avviamento, può riconoscere al conduttore una proroga contrattuale commisurata al valore dell'indennità.

Nelle more dell'attuazione del Piano Regolatore Generale gli immobili comunali possono essere locati transitoriamente, a titolo oneroso, se ciò non compromette le finalità perseguite dalle destinazioni previste dal PRG, per un periodo non ulteriore alla data d'inizio dei lavori connessi alla realizzazione delle attività previste dal Piano. I relativi rapporti sono disciplinati ai sensi delle leggi speciali vigenti.

ARTICOLO 34 - CONDIZIONI DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE

La durata delle concessioni è ordinariamente stabilita in sei anni rinnovabili per pari periodo. Qualora siano necessarie consistenti opere per rendere il bene idoneo all'uso convenuto, la concessione può avere una durata superiore ai sei anni, e comunque commisurata al periodo di tempo necessario all'ammortamento dell'investimento.

Alla scadenza naturale o anticipata del rapporto, in considerazione della natura concessoria dello stesso, non viene riconosciuta al concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento.

Al Concessionario può essere riconosciuto il diritto di prelazione previsto dall'articolo precedente in tema di locazione in caso di destinazioni per le quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo lo prevedano.
La cessione del ramo d'azienda è autorizzata per le attività relativamente alle quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo la prevedano. Essa è consentita previa verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo al nuovo concessionario/affittuario ed alle ulteriori condizioni contrattualmente previste. La cessione del ramo d'azienda comporta, in ogni caso, la perdita del diritto di prelazione.
Nelle more dell'attuazione del Piano Regolatore Generale gli immobili comunali possono essere anche concessi transitoriamente ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 33.

ARTICOLO 35 - RINNOVO E PROROGA DELLE LOCAZIONI E CONCESSIONI

Nel caso in cui il rinnovo sia contrattualmente previsto, salvo disdetta, l'Amministrazione provvede direttamente, di regola alle medesime condizioni contrattuali vigenti.
Negli altri casi, sul sito istituzionale della Città viene pubblicato l'elenco degli immobili il cui contratto è in scadenza nei successivi sei mesi, con le informazioni utili a consentire la pubblica conoscibilità del bene e delle principali condizioni contrattuali.
Qualora, entro tre mesi antecedenti la scadenza del contratto, il soggetto concessionario/locatario avanzi richiesta di rinnovo e/o intervengano altre manifestazioni di interesse da parte di soggetti terzi, si procede con le modalità di cui all'articolo 31.
Qualora non sussistano cause ostative e in assenza di altri soggetti interessati, l'Amministrazione può provvedere al rinnovo del rapporto direttamente a favore dell'attuale occupante che abbia adempiuto correttamente agli obblighi del rapporto già in essere, previo aggiornamento delle condizioni economiche contrattuali.
La proroga espressa è ammessa per periodi non superiori ad un anno e comunque per il tempo strettamente necessario per definire la procedura di assegnazione del bene o nei casi in cui sia necessario ai fini di tutela dell'immobile.

CAPO IV - DISPOSIZIONI COMUNI A LOCAZIONI E CONCESSIONI DEI CAPI II E III

ARTICOLO 36 - OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO/CONCESSIONARIO

Sono a carico del soggetto locatario/concessionario i seguenti obblighi, salvo diversamente pattuito in caso di particolari circostanze:

- corresponsione del canone, se dovuto, e pagamento delle utenze (con intestazione diretta ove possibile), delle spese di gestione condominiali secondo le quote di spettanza, delle tasse e delle imposte, comprese le imposte gravanti sulla proprietà qualora l'immobile sia situato in altro Comune;
- manutenzione ordinaria e straordinaria del bene assegnato, ivi comprese le bonifiche ambientali e/o l'adozione del programma di controllo e manutenzione amianto se necessario;
- oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo, nonché per acquisizione di autorizzazioni o concessioni necessarie per o svolgimento delle attività, previa acquisizione di nulla osta patrimoniale di cui all'articolo 5;

- custodia del bene, con espresso esonero della Città da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi;
- restituzione dei locali, al termine del rapporto, in buono stato d'uso e manutenzione, salvo il normale deperimento, con tutte le migliorie apportate, senza alcun onere per la Città;
- stipulazione di Polizza Responsabilità Civile Terzi a copertura dei danni provocati a terzi e di Polizza Responsabilità Civile Obbligatoria a copertura dei danni provocati ai prestatori di lavoro (se presenti), con massimali adeguati al rischio connesso all'attività svolta ed alle caratteristiche del bene; ove richiesto la polizza deve annoverare la Città di Torino come "assicurato aggiuntivo";
- stipulazione, ove ritenuto necessario in considerazione del rischio dell'attività svolta nell'immobile e del valore del bene, di una polizza per rischio locativo per i danni arrecati al bene ed imputabili al locatario/concessionario stesso, con coperture e massimali adeguati o, nel caso di beni di particolare pregio e/o valore elevato e/o nel caso di attività di particolare rischio, di una polizza "all risk" a copertura di tutti i danni materiali diretti e i danni consequenziali causati da qualsiasi evento qualunque ne sia la causa. Quest'ultima polizza, ove richiesto, deve operare a primo rischio.

  Sono esclusi da tale obbligo i soggetti di cui all'articolo 14 del presente Regolamento.

Tutti gli obblighi di cui al presente articolo permangono in capo al soggetto locatario/concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga nella detenzione dei locali.

Prima della stipulazione, il concessionario/locatario presta idonea garanzia per il rispetto degli obblighi contrattuali; tale garanzia è di regola infruttifera e di importo pari ad almeno tre mensilità del canone contrattualmente previsto o del canone di mercato.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle assegnazioni di cui agli articoli 13 e 29 del presente Regolamento, salvo diversamente pattuito.

ARTICOLO 37 - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

I contratti di locazione/concessione sono formalizzati mediante scrittura privata e sottoscritti di regola in modalità elettronica.

Le spese contrattuali e fiscali sono a carico della controparte, salvo diversa disposizione di legge sul riparto delle stesse o per diverso accordo tra le parti.

Ciascuna Unità Organizzativa/Circoscrizione provvede alla stipulazione dei contratti aventi ad oggetto immobili ad essa assegnati.

TITOLO III - ACQUISIZIONI E VALORIZZAZIONI

CAPO I - ACQUISIZIONI DI BENI

ARTICOLO 38 - CONDIZIONI

La Città può procedere all'acquisto della proprietà e dei diritti reali di godimento su un bene per perseguire finalità istituzionali dell'Ente o per ricostituire, valorizzare, razionalizzare il patrimonio immobiliare dello stesso, sentite le Unità Organizzative competenti anche per quanto attiene alla

convenienza dell'operazione e, in caso di acquisizione a titolo oneroso, previa attestazione di congruità economica dell'operazione stessa da parte del competente Ufficio Tecnico.
L'acquisto è approvato con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.
Il contratto è rogato dal Segretario Generale della Città, salvo che la controparte scelga altro ufficiale rogante, sostenendone il relativo onorario.

ARTICOLO 39 - EVIDENZA PUBBLICA

Salvo quanto disposto dall'articolo 40, l'acquisizione di beni immobili avviene previa approvazione delle Linee di indirizzo da parte del Consiglio Comunale.
Sul sito istituzionale dell'Ente è pubblicato idoneo Avviso, contenente la descrizione delle caratteristiche essenziali dell'immobile ricercato dall'Amministrazione (per i procedimenti avviati d'ufficio) o offerto all'Amministrazione (per i procedimenti avviati ad istanza di parte), al fine di acquisire manifestazioni di interesse a contrarre e consentire la massima comparazione fra le possibilità offerte dal mercato.
La pubblicazione dell'Avviso ha durata di almeno 30 giorni, fatti salvi i casi di urgenza, per i quali la stessa può essere ridotta a 15 giorni.
Nel caso pervengano più proposte conformi all'Avviso, si procede ad una trattativa negoziata tra i proponenti; in caso di unica offerta, l'Amministrazione valuta l'avvio di una trattativa privata con l'unico proponente.

ARTICOLO 40 - ACQUISIZIONE DIRETTA

La Città può ricorrere alla procedura di acquisizione diretta senza pubblicazione di Avviso nei seguenti casi:

a) permute e transazioni immobiliari ed ogni altro caso in cui le caratteristiche del bene, quali l'ubicazione, la conformazione o la destinazione urbanistica, consentono di escludere l'esistenza di un diverso contraente;
b) cessioni effettuate da altri Enti Pubblici o da società controllate dagli stessi;
c) applicazione delle disposizioni sul “Federalismo demaniale e culturale”;
d) acquisizioni di beni confiscati alla criminalità organizzata;
e) partecipazione ad asta pubblica indetta da soggetti terzi;
f) successione ereditaria/legato testamentario e cessioni a titolo gratuito.

CAPO II - VALORIZZAZIONE DEI BENI

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 41 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

Le alienazioni e le concessioni di valorizzazione degli immobili sono programmate con la predisposizione di un Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale, sentite le Circoscrizioni assegnatarie dei beni.
Il Piano contiene, di massima, l'indicazione del diritto oggetto di alienazione, delle caratteristiche principali degli immobili, della destinazione urbanistica, del valore di stima dei beni determinato ai

sensi dell'articolo 6 del presente Regolamento, della destinazione generale delle risorse che ne derivano e della procedura da seguire.
Non sono comprese nel Piano le cessioni conseguenti a provvedimenti di esproprio.

SEZIONE II - ALIENAZIONE

ARTICOLO 42 - CORRISPETTIVO

Le alienazioni sono effettuate a titolo oneroso sulla base della stima di cui all'articolo 6.
La cessione gratuita è consentita in casi eccezionali per il raggiungimento di un interesse pubblico equivalente o superiore a quello derivante dall'utilizzo o dallo sfruttamento economico del bene da parte dell'Amministrazione, qualora non siano individuabili forme alternative o sussidiarie di valorizzazione o gestione dello stesso che consentano di soddisfare tale interesse.
È inoltre consentita l'alienazione a titolo gratuito di beni a favore dello Stato e di altri Enti Pubblici Territoriali, nell'ipotesi in cui il bene sia situato fuori dal territorio comunale, sia destinato a viabilità o a verde pubblico e non sia suscettibile di diversa valorizzazione.
Contestualmente alla cessione può essere apposto al bene specifico vincolo di destinazione a tutela dell'interesse perseguito. In caso di inosservanza o modifica della destinazione d'uso imposta, è facoltà della Città attivare il procedimento di retrocessione a titolo gratuito del bene.
Nei casi di transazione è consentita l'alienazione per un valore non inferiore al 50% del valore stimato.

ARTICOLO 43 - ASTA PUBBLICA

Salvo quanto disposto dall'articolo 44, si procede ad alienazione mediante Asta pubblica esperita per mezzo di offerte non inferiori al prezzo a base stimato ai sensi dell'articolo 6.
L'Avviso d'asta viene pubblicato sull'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente per almeno 30 giorni, fatti salvi i casi di urgenza, per i quali la durata può essere ridotta a 15 giorni.
L'Avviso deve essere pubblicato anche sulla Gazzetta della Repubblica Italiana e su uno o più quotidiani di interesse nazionale e locale laddove l'Amministrazione ne ravvisi l'utilità in ragione delle caratteristiche del bene e/o del procedimento e, in ogni caso, ove il prezzo complessivo a base d'asta dei beni superi l'importo di Euro 100.000,00, soglia periodicamente aggiornata con deliberazione della Giunta Comunale.
Costituisce condizione per partecipare alla procedura il versamento del deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base di gara, nei termini e secondo le modalità previsti dall'Avviso di Asta.
Nel caso in cui la procedura d'asta vada deserta, l'Amministrazione ha la facoltà di procedere all'alienazione del bene secondo una delle seguenti modalità:

a) trattativa diretta ai sensi del successivo articolo 44;
b) nuova asta, anche con riduzione del prezzo in misura pari al 10% o revisione della stima connessa all'andamento delle quotazioni immobiliari, previo aggiornamento del Piano di cui all'articolo 41.

Resta ferma la facoltà per l'Amministrazione di procedere al ritiro del bene dal Piano Dismissioni per destinarlo ad altre finalità.

ARTICOLO 44 - TRATTATIVA DIRETTA

La Città può procedere ad alienazione a trattativa diretta, senza esperimento di asta pubblica, nei seguenti casi:

a) alienazioni di immobili per i quali sia andata deserta almeno un'asta, con offerta economica almeno pari al prezzo base della gara andata deserta;
b) alienazioni di diritti di modesto valore economico e comunque non superiore ad Euro 20.000,00, con offerta economica almeno pari al prezzo base stimato;
c) alienazioni in favore di enti pubblici, di società controllate dagli stessi o di soggetti incaricati da Amministrazioni Pubbliche per la realizzazione di impianti e infrastrutture di pubblico interesse;
d) permute, transazioni ed ogni altro caso in cui le caratteristiche del bene, quali l'ubicazione, la conformazione o la destinazione urbanistica, consentono di escludere l'esistenza di un diverso contraente.

Nei casi di cui alle lettere a) e b), si procede alla pubblicazione dell'Avviso sul sito istituzionale dell'Ente per almeno 2 mesi.

Ogni soggetto interessato può presentare, entro il termine di pubblicazione, la propria proposta di acquisto, previo versamento di un deposito cauzionale a garanzia della stessa, pari al 10% del prezzo base di alienazione.

Sulla pagina Internet dedicata alla procedura ne viene data notizia per un periodo di almeno 30 giorni. Se entro tale termine:

- non pervengono ulteriori proposte di acquisto, l'Amministrazione prosegue il procedimento di alienazione nei confronti dell'unico soggetto richiedente;
- pervengono ulteriori proposte di acquisto, tutti i potenziali interessati sono formalmente invitati a partecipare ad una procedura ristretta sulla maggiore offerta ricevuta ed il bene viene aggiudicato al miglior offerente.

Ove entro il termine previsto dal secondo comma non pervenga alcuna proposta di acquisto, l'Amministrazione può rinnovare il termine o procedere all'alienazione del bene mediante esperimento di una nuova Asta pubblica, secondo la procedura di cui all'articolo 43, comma 5, lettera b).

Nelle ipotesi di cui alle lettere c) e d) del presente articolo, l'Amministrazione avvia il procedimento di alienazione direttamente con la controparte che ha presentato l'istanza, senza pubblicazione di Avviso.

ARTICOLO 45 - DIRITTO DI PRELAZIONE

In caso di destinazioni per le quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo la prevedano, ai soggetti locatari o concessionari di immobili posti in vendita - anche nel caso in cui il rapporto contrattuale sia scaduto - è riconosciuto il diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione ove non si trovino in situazioni di morosità nei confronti del Comune o in altre situazioni di grave inadempimento contrattuale.

Il diritto di prelazione non si applica sulle singole unità o porzioni immobiliari nel caso in cui queste facciano parte di un fabbricato o di un complesso immobiliare, anche locato o concesso a più soggetti, oggetto di vendita in blocco.

ARTICOLO 46 - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

I contratti sono formalizzati con atto pubblico notarile, con spese a carico dell'acquirente.
La consegna del bene viene ordinariamente effettuata con la sottoscrizione dell'atto e contestuale integrale pagamento del prezzo.
Non è ammesso il ricorso al pagamento rateale, salvo casi eccezionali individuati con la deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'articolo 41.
Qualora venga costituito un diritto di superficie/proprietà superficiaria, il superficiario, salvo diversamente pattuito, ha l'obbligo di stipulare idonea polizza assicurativa "all risk" a copertura dei danni arrecati al fabbricato per l'intera durata del diritto.

SEZIONE III - CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

ARTICOLO 47 - DISCIPLINA

La concessione/locazione di valorizzazione dei beni immobili di proprietà comunale ai fini della loro riqualificazione e riconversione, resta disciplinata dalle rispettive disposizioni di legge in materia ed è soggetta a procedure di evidenza pubblica.
La gara può essere preceduta da una consultazione pubblica non vincolante finalizzata a verificare preliminarmente eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori e operatori specializzati e a raccogliere suggerimenti utili ad ottimizzare il processo di valorizzazione.
Il bando di gara viene pubblicato con le modalità di cui all'articolo 43 del presente Regolamento, con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa e, nei casi previsti dalle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale, prevede forme di fruibilità collettiva del bene stesso, anche non prevalenti, da regolamentare mediante apposito convenzionamento con la Città.
La durata ed il canone della concessione/locazione di valorizzazione devono essere commisurati al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, tenendo conto degli interventi necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, nonché della eventuale ridotta remunerativitá iniziale dell'operazione.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 48 - ALTRE PROCEDURE

Nell'ambito del quadro legislativo di riferimento resta ferma la facoltà dell'Area Patrimonio di ricorrere, secondo i criteri di trasparenza, concorrenzialità e pubblicità, ad altre modalità di gestione, acquisto e valorizzazione dei beni rispetto a quelle disciplinate nel presente Regolamento, ivi comprese le forme di partenariato pubblico-privato.
Fermo restando il disposto dell'articolo 4 del presente Regolamento, restano di competenza dell'Area Patrimonio gli acquisti e le cessioni di beni immobili anche strumentali alla prestazione di pubblici servizi, ovvero alla prestazione di servizi a favore della Città previsti nelle procedure in capo ad altri Plessi organizzativi per i beni loro assegnati.

ARTICOLO 49 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore al termine della pubblicazione all'Albo Pretorio della Città di Torino della deliberazione consiliare di approvazione.

Fino all'espletamento di procedura pubblica di nuova assegnazione, restano salvi i rapporti patrimoniali in essere con la Città all'entrata in vigore del presente Regolamento.

ARTICOLO 50 - ABROGAZIONI

Fermo restando quanto previsto all'articolo 1, con l'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogati:

- il Regolamento n. 95 della Città di Torino, approvato dal Consiglio Comunale in data 24 gennaio 1947;
- il Regolamento n. 214 della Città di Torino, approvato dal Consiglio Comunale in data 6 giugno 1995 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 febbraio 1998;
- l'art. 2, comma 5 del Regolamento n. 247 della Città di Torino, approvato dal Consiglio Comunale in data 29 aprile 1996;
- ogni altra disposizione comunale incompatibile con il presente regolamento o da esso sostituita.
