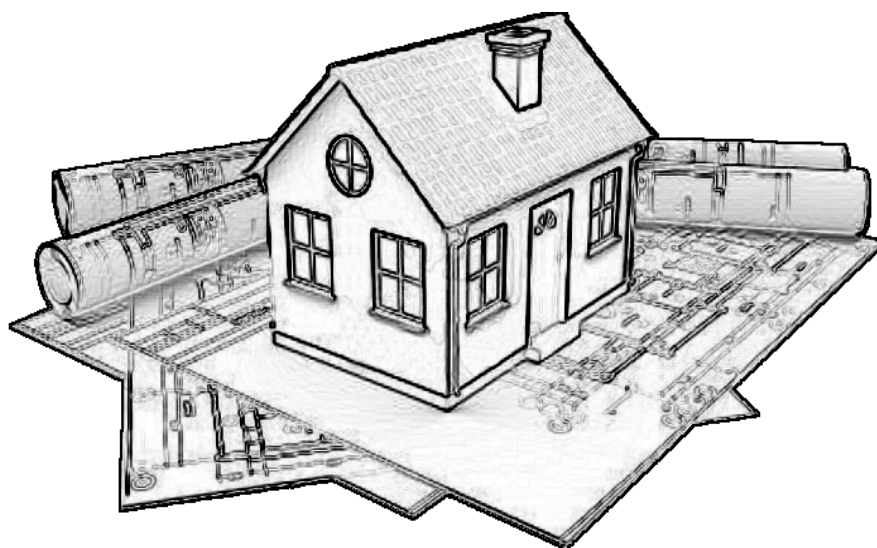




COMUNE DI MONCALIERI

REGOLAMENTO SUI BENI IMMOBILI



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Criteri e ambito di applicazione

Articolo 2 – Definizioni

Articolo 3 - Gestione dei beni

Articolo 4 – Competenze

Articolo 5 – Inventario

Articolo 6 - Stima dei beni

Articolo 7 - Assegnazione ai Settori Comunali

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI

CAPO I - GESTIONE DIRETTA A FINI ISTITUZIONALI

Articolo 8 - Gestione beni comunali

Articolo 9 - Beni di terzi in locazione e concessione

CAPO II - GESTIONE INDIRECTA A FINI ISTITUZIONALI

Articolo 10 - Gestione indiretta

Articolo 11 - ASSEGNAZIONE TEMPORANEA A SOGGETTI TERZI

Articolo 12 - ASSEGNAZIONE A SOGGETTI SENZA FINE DI LUCRO

Articolo 13 - ASSEGNAZIONE AD ENTI DI DIRITTO PUBBLICO

CAPO III - GESTIONE DEI BENI A FINI NON ISTITUZIONALI

SEZIONE I - LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

Articolo 14 - Tipologia di contratti

SEZIONE II - LOCAZIONI E CONCESSIONI AD USO NON ABITATIVO

Articolo 15 - Modalità di affidamento

Articolo 16 - Condizioni del contratto di locazione

Articolo 17 - Condizioni del rapporto di concessione

Articolo 18 - Rinnovo e proroga delle locazioni e concessioni

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

Articolo 19 - Obblighi a carico del locatario/concessionario

Articolo 20 - Stipulazione del contratto

TITOLO III - ACQUISIZIONI E VALORIZZAZIONI

CAPO I - ACQUISIZIONI DI BENI

Articolo 21 – Condizioni

Articolo 22 – Procedura

CAPO II - VALORIZZAZIONE DEI BENI

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 23 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni

SEZIONE II - ALIENAZIONE

Articolo 24 – Corrispettivo

Articolo 25 – Procedura

Articolo 26 - Diritto di prelazione

Articolo 27 - Stipulazione del contratto

SEZIONE III - CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

Articolo 28 – Disciplina

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 29 - Entrata in vigore

Articolo 30 – Abrogazioni

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Criteri e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina, secondo criteri di economicità, efficacia, efficienza, redditività, imparzialità, perseguimento dell'interesse pubblico, pubblicità e trasparenza, la gestione, l'acquisizione e la valorizzazione dei beni immobili demaniali e patrimoniali della Città di Moncalieri (d'ora in avanti anche solo "Città", "Comune", "Ente" o "Amministrazione").
2. Il presente regolamento si ispira al principio secondo il quale le prerogative e le facoltà proprietarie sono esercitate dall'Amministrazione secondo le competenze gestionali attribuite a ciascun plesso organizzativo.
3. 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

1. Ai fini del presente Regolamento, si intende per:

a) Beni del demanio comunale: beni destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con atti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa, che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato. Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile;

b) Beni del patrimonio indisponibile: beni destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa;

c) Beni del patrimonio disponibile: beni non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. I beni disponibili si distinguono in

immobili a uso abitativo ed in immobili a uso non abitativo; sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile;

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'art. 3;

f) Valorizzazione: le operazioni di alienazione e le concessioni/locazioni di valorizzazione aventi ad oggetto i beni immobili;

g) Servizio Patrimonio: l'Unità Organizzativa - o il corrispondente plesso comunque denominato in seguito a successive modificazioni organizzative degli uffici del Comune di Moncalieri - competente in merito alle attività di cui al presente regolamento;

h) Settori Comunali: le Unità Organizzative del Comune di Moncalieri diverse dal Servizio Patrimonio aventi l'assegnazione di beni immobili e la conseguente gestione amministrativa secondo le disposizioni del presente regolamento.

Articolo 3 - Gestione dei beni

1. 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 - Competenze

1. Il Servizio Patrimonio ha le seguenti competenze:

a) acquisizione e valorizzazione dei beni di cui all'art. 1;

b) acquisizione in locazione e concessione dei beni di cui all'art. 9;

c) gestione amministrativa dei beni di cui all'art. 1 e all'art.9, ove non assegnati ad altri Settori comunali ai sensi dell'art. 7;

d) operazioni di aggiornamento catastale sui beni immobili di proprietà della Città salvo quelle conseguenti alla realizzazione di nuove opere/modifiche edilizie eseguite da soggetti terzi, anche appaltatori, sui beni immobili di proprietà comunale che sono poste in capo agli stessi;

e) acquisti e cessioni dei beni strumentali alle prestazioni di servizi previsti nelle procedure in capo ad altri Settori comunali per i beni loro assegnati.

2. Non rientrano tra le attività di competenza del Servizio 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.

3. Sono, inoltre, escluse dalla competenza del Servizio Patrimonio:

- a) le operazioni di gestione di beni destinati o da destinare ad impianti sportivi;
- b) le operazioni finalizzate al riconoscimento dell'interesse storico, archeologico e artistico su beni immobili di proprietà comunale assegnati ad altri Settori Comunali;
- c) le operazioni di acquisizione e valorizzazione di beni nell'ambito di operazioni urbanistiche e/o nell'ambito di procedure espropriative e/o nell'ambito di procedure comunque finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche;
- d) le concessioni di lavori e servizi e le operazioni di partenariato pubblico – privato previste dal Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- e) 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 dai singoli Settori Comunali assegnatari. Con specifico riferimento alle attività di co-progettazione e co-programmazione è consentita la messa a disposizione di beni immobili comunali, anche senza corrispettivo in danaro, ad Enti del Terzo Settore per finalità di interesse generale. Il Servizio 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 Settori Comunali in esito all'istruttoria svolta dagli stessi Settori coinvolti.

Articolo 5 - Inventario

1. 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 dal Servizio Patrimonio ai sensi del Capo VIII del vigente Regolamento comunale di Contabilità.

2. 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, manutenzione straordinaria e altri interventi diretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili effettuati dai diversi Settori Comunali e dai soggetti terzi assegnatari dei beni. A tal fine è compito di ogni Settore Comunale e degli assegnatari comunicare con tempestività tutte le informazioni e la documentazione necessaria al Servizio Patrimonio.

3. Gli interventi che incidono sulla consistenza e valore degli immobili operati dai soggetti terzi assegnatari, devono essere preventivamente sottoposti al nulla osta del Servizio Patrimonio. Tale atto, propedeutico alle successive fasi amministrative, non sostituisce le autorizzazioni dei competenti uffici e Settori Comunali ed Enti preposti.

Articolo 6 - Stima dei beni

1. Le operazioni di stima dei beni immobili di cui all'art. 1 o dei diritti sugli stessi sono effettuate dal Servizio Patrimonio 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 passivi le operazioni di stima sono finalizzate a verificare la congruità del valore proposto.

2. 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.

Articolo 7 - Assegnazione ai Settori Comunali

1. I beni immobili di cui al presente regolamento sono assegnati ai singoli Settori Comunali competenti per materia per la relativa responsabilità gestionale, affinché siano utilizzati ai sensi dell'art. 3.

2. L'assegnazione è disposta con deliberazione della Giunta Comunale ed è formalizzata con apposito verbale, sottoscritto dai Dirigenti del Servizio Patrimonio e del Settore Comunale competente, nel quale viene individuato l'uso cui deve essere destinato il bene.

3. Il venir meno della necessità di utilizzo da parte del Settore Comunale assegnatario deve essere tempestivamente comunicato al Servizio Patrimonio che, in esito ad apposita istruttoria finalizzata alla ricollocazione del bene, dovrà 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 al Settore stesso.

4. Ove il bene risulti necessario al soddisfacimento di interessi pubblici di particolare rilevanza la ripresa in carico è disposta d'ufficio dal Servizio Patrimonio.

5. I beni immobili non assegnati ai Settori Comunali sono affidati alla responsabilità gestionale del Servizio Patrimonio.

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI

CAPO I - GESTIONE DIRETTA A FINI ISTITUZIONALI

Articolo 8 - Gestione beni comunali

1. I beni immobili comunali assegnati ai sensi dell'art. 7 costituiscono la dotazione strumentale di ciascun Settore Comunale per il raggiungimento dei fini istituzionali.

2. Il Settore Comunale a cui viene assegnato in gestione diretta il bene è tenuto 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 tenuto, inoltre, a coinvolgere preventivamente il Servizio Patrimonio in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale lo stesso è stato consegnato.

3. Ogni Settore Comunale che utilizzi per qualsiasi motivo un bene immobile in carenza di formale provvedimento di assegnazione dovrà tempestivamente comunicarlo al Servizio Patrimonio affinché ne valuti l'assegnazione.

Articolo 9 - Beni di terzi in locazione e concessione

1. 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

perseguite direttamente dal Settore Comunale 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.

2. A tal fine, il Settore Comunale interessato è tenuto a darne tempestiva comunicazione al Servizio 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.

3. Alla locazione/concessione passiva di beni immobili si procede di regola tramite pubblicazione di un Avviso pubblico che descrive le caratteristiche principali che il bene deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.

4. 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 quando ricorrano speciali ed eccezionali circostanze che non consentano di individuare beni analoghi idonei.

5. Per l'assegnazione e gestione del bene al Settore Comunale richiedente si applicano le disposizioni degli artt. 7 e 8 del presente regolamento.

6. I beni oggetto di locazione/concessione passiva devono essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame al momento della stipulazione del correlato contratto.

CAPO II - GESTIONE INDIRETTA A FINI ISTITUZIONALI

Articolo 10 - Gestione indiretta

1. La gestione indiretta a fini istituzionali dei beni di cui all'art. 1 si attua mediante:

a) 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;

b) concessioni ed accordi con organismi di diritto pubblico o amministrazioni pubbliche per finalità istituzionali condivise con la Città o, comunque, di rilevante interesse pubblico;

2. 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'art. 11.

Articolo 11 - ASSEGNAZIONE TEMPORANEA A SOGGETTI TERZI

1. I beni immobili di cui al presente regolamento in attesa di una durevole o definitiva destinazione d'uso possono essere assegnati dal Servizio Patrimonio a soggetti terzi per eventi o manifestazioni occasionali di interesse pubblico per periodi non superiori a diciotto mesi, eventualmente prorogabili previa adeguata valutazione delle esigenze concrete.

2. Il Servizio Patrimonio valuta le richieste pervenute di concerto con i Settori Comunali competenti per materia.

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

4. Con deliberazione di Giunta Comunale e previa istruttoria del Servizio Patrimonio sono stabiliti in via generale i corrispettivi, i rimborsi, le eventuali esenzioni e quant'altro utile all'occorrenza.

Articolo 12 - ASSEGNAZIONE A SOGGETTI SENZA FINE DI LUCRO

1. Per soggetti senza fini di lucro di cui al precedente art. 10, comma 1 lett. a) 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.

2. Non rientrano nelle disposizioni del presente articolo le associazioni politiche, i sindacati, le associazioni professionali e di rappresentanza di categorie economiche, le associazioni di datori di lavoro, i soggetti sottoposti a direzione e coordinamento o controllati dai suddetti enti.

3. I soggetti di cui al comma 1 devono esercitare nell'immobile oggetto di assegnazione, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale, quali definite dalla normativa sul Terzo Settore. Tali soggetti possono esercitare nell'immobile anche attività diverse da quelle di interesse generale, purché accessorie a queste e a carattere secondario e strumentale.

4. I beni destinabili, e già destinati, ai soggetti senza fine di lucro sono inseriti in un apposito elenco tenuto dal Servizio Patrimonio e pubblicato in una sezione dedicata del sito istituzionale della Città. L'elenco è articolato in due sotto sezioni corrispondenti, l'una, ai beni affidati alla responsabilità gestionale dei Settori Comunali assegnatari e, l'altra, ai beni gestiti dal Servizio Patrimonio.

5. L'assegnazione degli immobili ha una durata di regola stabilita in sei anni, prorogabile in caso di nuovi e ulteriori investimenti sull'immobile, sino ad un massimo di nove anni. Sono esclusi la proroga ed il rinnovo taciti.

6. Qualora l'assegnatario si obblighi ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, l'assegnazione può avere una durata superiore ai sei anni, sino ad un massimo di nove.

7. Il canone annuo per le concessioni/locazioni a soggetti senza fini di lucro varia da un minimo del 10% fino ad un massimo del 90% di quello determinabile sulla base dei valori di mercato.

8. I criteri di riduzione del canone nei limiti percentuali di cui al precedente comma, sono stabiliti in via generale con deliberazione della Giunta Comunale previa istruttoria del Servizio Patrimonio, che tiene conto, tra gli altri, dei seguenti elementi:

a) ubicazione e consistenza dell'immobile;

b) stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario/locatario;

c) possibilità e modalità di fruizione da parte dei cittadini dei beni assegnati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;

d) particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, in termini di investimento, di sviluppo di idee e soluzioni originali, con particolare riferimento agli aspetti ambientali, sociali ed economici;

e) livello di affidabilità del concessionario/locatario, valutato sulla base della congruità dei fini prospettati con la propria struttura organizzativa, le risorse disponibili e il numero di aderenti;

f) livello di radicamento del concessionario/locatario sul territorio, valutato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altri Enti locali.

9. Per eccezionali e motivate esigenze di particolare rilevanza e preminente interesse pubblico, individuate con apposita deliberazione della Giunta Comunale, o nel caso in cui il bene necessiti di ingenti interventi di ripristino, l'assegnazione può essere disposta a titolo gratuito.

10. Salvo il caso dell'assegnazione diretta di cui al comma successivo, i beni di cui al presente articolo sono assegnati 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 7, i singoli Settori Comunali provvedono alla predisposizione dell'Avviso per finalità coerenti con i propri fini istituzionali, curando l'istruttoria delle istanze pervenute. Per gli altri beni, l'Avviso viene predisposto dal Servizio Patrimonio che cura l'istruttoria delle istanze pervenute con l'ausilio dei Settori Comunali interessati. L'istruttoria si conclude con la proposta di assegnazione contenente la durata della assegnazione e un punteggio di merito al progetto presentato, finalizzato anche alla riduzione del canone. La Giunta Comunale approva l'assegnazione, con il beneficio della riduzione del canone, su proposta del Servizio Patrimonio congiuntamente ai Settori Comunali competenti per materia. Per i beni assegnati ai singoli Settori Comunali, la proposta compete a questi ultimi.

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

a) particolare rilevanza e preminente interesse pubblico del progetto presentato, attestato dal Settore Comunale competente in relazione alle prevalenti finalità del progetto;

b) necessità di ricollocamento delle attività del soggetto richiedente, già svolte in beni immobili di proprietà comunale;

c) necessità di ampliamento dell'attività del richiedente in spazi adiacenti rispetto a quelli già occupati;

d) temporaneità del progetto presentato, da portare a termine entro un periodo non superiore a 18 mesi.

12. Nel caso del comma 11 restano fermi gli aspetti relativi alla competenza all'istruttoria, alla determinazione del canone, alla durata della assegnazione disciplinati nei commi precedenti.

13. Entro 180 giorni antecedenti la scadenza del contratto, l'assegnatario può avanzare richiesta di rinnovo. La Città può procedere direttamente al rinnovo nel caso in cui lo stesso

sia contrattualmente previsto, a seguito della valutazione positiva da parte del Servizio Patrimonio o del Settore Comunale assegnatario, di regola alle medesime condizioni contrattuali vigenti. Sono condizioni per il rinnovo e/o la proroga 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 a sei mesi 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.

Articolo 13 - ASSEGNAZIONE AD ENTI CON ENTI DI DIRITTO PUBBLICO

1. L'Amministrazione può assegnare direttamente i beni di proprietà comunale a organismi di diritto pubblico o amministrazioni pubbliche, qualora ne facciano richiesta, ove sia ravvisabile una finalità coerente con i propri fini istituzionali o comunque con uno scopo di interesse pubblico.
2. L'assegnazione di cui al comma precedente 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 principi 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.
3. In tali casi la assegnazione 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.
4. Possono inoltre essere assegnati a titolo gratuito i beni immobili nell'ambito di accordi tra enti finalizzati allo svolgimento in collaborazione di attività istituzionali comuni.
5. La deliberazione della Giunta Comunale, previa istruttoria del Servizio Patrimonio, che approva la assegnazione ne stabilisce anche la durata, i contenuti, nonché l'eventuale riduzione del canone o la gratuità ai sensi dei precedenti commi del presente articolo.

CAPO III - GESTIONE DEI BENI A FINI NON ISTITUZIONALI

SEZIONE I - LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

Articolo 14 - Tipologia di contratti

1. Il Servizio Patrimonio gestisce i beni ad uso abitativo.
2. L'individuazione dei soggetti o nuclei familiari assegnatari, le ulteriori condizioni contrattuali e la determinazione del canone di locazione stabilito tenendo conto delle condizioni di reddito, vengono definite sulla base dei criteri individuati con deliberazione della Giunta Comunale.
3. Fuori dai casi di cui al precedente comma, i contratti sono stipulati a canone di mercato, con applicazione delle condizioni di cui all'art. 19.

SEZIONE II - LOCAZIONI E CONCESSIONI AD USO NON ABITATIVO

Articolo 15 - Modalità di affidamento

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

a) contratti di locazione per i beni di proprietà comunale appartenenti al patrimonio disponibile;

b) 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.

2. Salvo il caso di affidamento diretto di cui al comma successivo, 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'assegnatario avviene di regola col metodo della migliore offerta economica rispetto al canone posto a base di gara.

3. Si può procedere all'assegnazione diretta degli immobili ove ricorra una delle seguenti ipotesi:

a) quando l'assegnazione abbia ad oggetto immobili il cui canone annuale di concessione/locazione sia di entità particolarmente esigua e comunque non superiore ad € 1.500,00, soglia periodicamente aggiornata con deliberazione della Giunta Comunale;

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

c) a seguito di un avviso pubblico andato deserto, alle medesime condizioni dallo stesso previste;

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

e) 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 16 - Condizioni del contratto di locazione

1. 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 rinnovo la Città provvede alla disdetta del contratto ai fini dell'applicazione dell'art. 18.

2. 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.

3. Al termine del contratto la Città, 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.

Articolo 17 - Condizioni del rapporto di concessione

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Articolo 18 - Rinnovo e proroga delle locazioni e concessioni

1. Nel caso in cui il rinnovo sia contrattualmente previsto, salvo disdetta, la Città provvede direttamente, di regola alle medesime condizioni contrattuali vigenti.

2. 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.

3. Qualora, entro tre mesi antecedenti la scadenza del contratto, il soggetto concessionario/locatario avanzi richiesta di rinnovo e intervengano altre manifestazioni di interesse da parte di soggetti terzi, si procede con le modalità di cui all'art. 15.

4. Qualora non sussistano cause ostative e in assenza di altri soggetti interessati, la Città 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.

5. La proroga espressa, alle medesime condizioni del rapporto originario, è ammessa per periodi non superiori a sei mesi 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 19 - Obblighi a carico del locatario/concessionario

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

a) corresponsione del canone, se dovuto, e pagamento delle utenze (con intestazione diretta ove possibile), delle spese di gestione condominiali secondo le quote di spettanza e di ogni tassa e imposta inerenti l'attività esercitata nell'immobile;

b) manutenzione ordinaria e straordinaria del bene assegnato; nel caso di concessione/locazione a titolo gratuito o a canone ridotto, la manutenzione straordinaria è sempre a carico dell'assegnatario;

c) assunzione oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo, nonché acquisizione di autorizzazioni o concessioni necessarie per lo svolgimento delle attività, previa acquisizione di nulla osta patrimoniale del Servizio Patrimonio o del Settore Comunale competente per materia;

- d) 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;
- e) restituzione del bene, 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;
- f) 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 Moncalieri come "assicurato aggiuntivo";
- g) 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.
2. 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.
3. 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.
4. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle assegnazioni temporanee e alle locazioni ad uso abitativo di cui agli articoli 11 e 14 del presente regolamento, salvo diversa pattuizione.

Articolo 20 - Stipulazione del contratto

1. I contratti di locazione/concessione sono formalizzati mediante scrittura privata e sottoscritti di regola in modalità elettronica.
2. Le spese contrattuali e fiscali sono a carico dell'assegnatario, salvo diversa disposizione di legge sul riparto delle stesse o per diverso accordo tra le parti.
3. Ciascun Settore Comunale assegnatario provvede alla stipulazione dei contratti aventi ad oggetto immobili ad essa assegnati con il supporto del Servizio Patrimonio.

TITOLO III - ACQUISIZIONI E VALORIZZAZIONI

CAPO I - ACQUISIZIONI DI BENI

Articolo 21 - Condizioni

1. La Città può procedere all'acquisto della proprietà e dei diritti reali di godimento su un bene per perseguire finalità istituzionali del Comune o per ricostituire, valorizzare, razionalizzare il patrimonio immobiliare dello stesso, sentiti i Settori Comunali 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

Servizio Patrimonio il quale, in caso di particolari ragioni motivate nel contesto del procedimento, potrà ricorrere a soggetti terzi qualificati in materia ovvero all' Agenzia del Demanio. L'acquisto è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Le acquisizioni patrimoniali relative a opere di urbanizzazione connesse all'attuazione di impegni unilaterali, permessi di costruire convenzionati, convenzioni di lottizzazione, altri strumenti urbanistici attuativi e comunque a titoli abilitativi a costruire, qualora non previste in atti fondamentali approvati dal Consiglio Comunale, sono approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

Articolo 22 - Procedura

1. Salva l'ipotesi dell'acquisizione diretta di cui al successivo comma 2, l'acquisizione di beni immobili avviene mediante procedura ad evidenza pubblica. A tal fine sul sito istituzionale del Comune è pubblicato idoneo Avviso, contenente la descrizione delle caratteristiche essenziali dell'immobile ricercato (per i procedimenti avviati d'ufficio) o offerto al Comune (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, il Comune valuta l'avvio di una trattativa privata con l'unico proponente.

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

- a) permuta, prelazioni legali o convenzionali, 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;
- c) partecipazione ad asta pubblica indetta da soggetti terzi;
- d) successione ereditaria/legato testamentario e cessioni a titolo gratuito.

3. Il mancato esercizio di prelazioni convenzionali a seguito di richieste di privati è di competenza della Giunta Comunale.

CAPO II - VALORIZZAZIONE DEI BENI

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 23 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni

1. 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.

2. Il Piano contiene, di massima, l'indicazione del diritto oggetto di alienazione, delle caratteristiche principali degli immobili, della destinazione urbanistica attuale e proposta, del valore di stima dei beni determinato ai sensi dell'articolo 6 del presente regolamento e della procedura da seguire.

3. Qualora il Piano comporti variante e/o adeguamento agli atti di programmazione e/o pianificazione urbanistica del Comune, lo stesso Piano una volta approvato dal Consiglio Comunale è inviato al Settore Comunale competente per la conseguente gestione Urbanistica. L'avvio della procedura di cui al successivo art. 25 è subordinata alla previa variazione e/o adeguamento ai suddetti atti di programmazione e/o pianificazione urbanistica del Comune.

SEZIONE II - ALIENAZIONE

Articolo 24 - Corrispettivo

1. Le alienazioni sono effettuate a titolo oneroso sulla base della stima di cui all'art.6.
2. 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 del Comune, qualora non siano individuabili forme alternative o sussidiarie di valorizzazione o gestione dello stesso che consentano di soddisfare tale interesse.

Articolo 25 - Procedura

1. Salvo quanto disposto al successivo comma 4, si procede ad alienazione mediante Asta pubblica esperita per mezzo di offerte non inferiori al prezzo a base d'asta stimato ai sensi dell'art. 6. L'Avviso d'Asta viene pubblicato 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 il Comune 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 € 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.
2. 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 comma 4;
 - 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'art. 23.
3. Resta ferma la facoltà per il Comune di procedere al ritiro del bene dal Piano di cui all'art. 23 per destinarlo ad altre finalità.
4. 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 € 10.000,00, con offerta economica almeno pari al prezzo base stimato;

- c) alienazioni in favore di Enti Pubblici o di soggetti incaricati da Amministrazioni Pubbliche per la realizzazione di impianti e infrastrutture di pubblico interesse;
- d) permuta, prelazioni legali o convenzionali, 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.

Articolo 26 - Diritto di prelazione

1. 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 o cessione ove non si trovino in situazioni di morosità nei confronti del Comune o in altre situazioni di grave inadempimento contrattuale.
2. 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 27 - Stipulazione del contratto

1. I contratti sono formalizzati con atto pubblico notarile, con spese a carico dell'acquirente.
2. La consegna del bene viene effettuata con la sottoscrizione dell'atto e contestuale integrale pagamento del prezzo.
3. Qualora venga costituito un diritto di superficie/proprietà superficaria, 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 28 - Disciplina

1. 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 ad evidenza pubblica.
2. 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.
3. Il bando di gara viene pubblicato con le modalità di cui all'articolo 25, comma 1 del presente regolamento, con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
4. 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 remuneratività iniziale dell'operazione.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 29 - Entrata in vigore

1. Ai sensi dell'art. 94 dello Statuto comunale il presente regolamento è soggetto a duplice pubblicazione all'albo pretorio: una prima, che consegue dopo l'adozione della deliberazione consiliare; una seconda, da effettuarsi, per la durata di 15 giorni, dopo le prescritte approvazioni od omologazioni. Il presente regolamento diviene efficace scaduto il termine della seconda pubblicazione.
2. 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 30 - Abrogazioni

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento cessa di avere efficacia ogni disposizione comunale incompatibile con il presente regolamento o da esso sostituita.
-