



REGOLAMENTO

PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE ED INDISPONIBILE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Approvato con Delibera Consiliare n. 32 del 28/06/2023.

Sommario

PARTE I - NORME GENERALI	4
Art. 1 – Riferimenti generali, Finalità.....	4
Art. 2 – Classificazione e valutazione del patrimonio	4
Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI)	5
Art. 4 – Inventario dei beni immobili	6
Art. 5 – Istanze	6
PARTE II - ALIENAZIONI IMMOBILIARI	7
Art. 6 – Programma di alienazione	7
Art. 7 – Procedimento di alienazione dei reliquati stradali o di porzioni di terreni di modesta entità.....	7
Art. 8 – Determinazione del valore di vendita	8
Art. 9 – Condizioni generali relative all’alienazione dei beni immobili.....	8
Art. 10 – Procedure di alienazione	9
Art. 11 – Asta pubblica.....	9
Art. 12 – Trattativa privata.....	11
Art. 13 – Trattativa privata diretta con unico contraente	11
Art. 14 – Stipulazione del contratto	13
Art. 15 – Permuta.....	13
Art. 16 – Diritto di prelazione	14
Art. 17 – Corresponsione del prezzo di alienazione	14
PARTE III – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI.....	15
Art. 18 – Acquisizioni immobiliari	15
PARTE IV – PROCEDURE RELATIVE ALLA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO A TERZI DI BENI IMMOBILI.....	16
Art. 19 – Principi generali.....	16
Art. 20 – Modalità di assegnazione immobili del patrimonio indisponibile.....	16
Art. 21 – Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al demanio della Città Metropolitana.....	18
Art. 22 – Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile della Città Metropolitana	18
Art. 23 – Concessione a soggetti pubblici di beni del demanio o del patrimonio indisponibile della Città Metropolitana	19
Art. 24 – Modalità di assegnazione immobili del patrimonio disponibile.....	19

Art. 25 – Criteri e procedimento d’assegnazione dei locali ad uso commerciale.....	20
Art. 26 – Criteri e procedimento d’assegnazione dei locali ad uso abitativo.....	21
Art. 27 – Criteri e procedimento d’assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale e abitativo e di altri beni immobili.....	21
Art. 28 – Durata e revoca dei contratti.....	21
Art. 29 – Tipologie di contratti di locazione utilizzabili per immobili destinati ad uso abitativo .	22
Art. 30 – Determinazione del canone.....	22
Art. 31 – Determinazione del canone agevolato	23
Art. 32 – Determinazione del canone agevolato per soggetti del terzo settore.....	23
Art. 33 – Determinazione del canone agevolato immobili con vincoli di destinazione d’uso	25
Art. 34 – Obblighi dell’assegnatario	25
Art. 35 – Responsabilità dell’assegnatario.....	25
Art. 36 – Consegna e rilascio dell’immobile	26
Art. 37 – Assegnazione temporanea a soggetti terzi, modalità e durata	26
Art. 38 – Assegnazione temporanea, a titolo oneroso, a soggetti terzi, con particolare riferimento a Palazzo Cisterna (ivi compreso Giardino) e C.so Inghilterra 7. Modalità, durata e gestione.	26
Art. 39 – Concessione a titolo gratuito	27
Art. 40 – Obblighi del concessionario	27
Art. 41 – Ritardato od omesso versamento del canone di locazione o concessione o affitto	28
PARTE V – COMODATO D’USO	29
Art. 42 – Comodato d’uso.....	29
PARTE VI - CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI	30
Art. 43 – Contratti ad effetti obbligatori passivi	30
PARTE VII – NORME FINALI.....	31
Art. 44 – Requisiti morali dei contraenti.....	31
Art. 45 – Decorrenza e norme transitorie.....	31
Art. 46 – Norme di rinvio.....	31

PARTE I - NORME GENERALI

Art. 1 – Riferimenti generali, Finalità

1. Ai sensi dell'art. 119 comma 6 della Costituzione i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni hanno un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.
2. La gestione del patrimonio immobiliare appartenente, a qualsiasi titolo, alla Città metropolitana di Torino è ispirata ai principi generali dell'attività amministrativa fissati dalla legge ordinaria, dallo Statuto Metropolitano e dai Regolamenti. In particolare si fa riferimento all'art.1 della Legge n. 241/1990 e nelle leggi statali, ai principi contenuti all'art. 102¹ del regolamento della Città denominato "Regolamento di contabilità armonizzata" [approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 38/2021], fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
3. Con il presente regolamento la Città Metropolitana di Torino disciplina le alienazioni, le acquisizioni e le valorizzazioni mediante concessioni o altre forme per la gestione del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge n. 127/1997, e dell'art. 58 del D.lgs. n. 112/2008, successivamente convertito con la Legge n. 133/2008.

Art. 2 – Classificazione e valutazione del patrimonio

1. Il patrimonio dell'Ente è costituito dal complesso dei beni e dei rapporti giuridici, attivi e passivi, suscettibili di valutazione economica, così come definiti all'art. 101 del "Regolamento di contabilità armonizzata" sopra citato.
2. I beni immobili di proprietà della Città metropolitana di Torino sono classificabili, secondo le norme dell'art. 822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in beni: demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili.
 - *Sono beni demaniali* quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili;
 - *Sono beni patrimoniali indisponibili per destinazione* quei beni che, per disposizione di legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali della Città metropolitana. Possono essere alienati, purché ciò non ne comporti la sottrazione alla loro destinazione pubblica;
 - *Sono beni patrimoniali disponibili* quei beni non destinati ai fini istituzionali della Città metropolitana e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma posseduti dalla Città metropolitana in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'ente o iniziative di sviluppo territoriale coerenti con le finalità generali dell'Ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente regolamento.
3. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono considerati di norma fuori commercio e non alienabili. Possono però essere dati in uso a soggetti terzi ma solo con provvedimenti di diritto pubblico (come la concessione amministrativa che mantiene alla Città metropolitana stessa 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

¹ Articolo 102 – Gestione del patrimonio

La gestione patrimoniale dell'Ente è uniformata a criteri di conservazione e valorizzazione del patrimonio e del demanio e si svolge in conformità ai seguenti indirizzi operativi:

- a destinare il bene ad usi strumentali per il raggiungimento dei fini istituzionali;
- b conseguire la massima redditività dei beni patrimoniali disponibili;
- c garantire la vigilanza sui beni;
- d garantire la conservazione del valore economico dei beni e della loro consistenza fisica mediante le manutenzioni;
- e assumere le iniziative necessarie per la tutela dei beni dell'Ente;
- f osservare le regole del procedimento e dell'evidenza pubblica nell'attività negoziale che riguarda il patrimonio.

- l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato).
4. Fra i beni demaniali si identificano anche quelli definiti *terreni di modesta entità*, trattasi di porzioni di terreno di moderata entità risultanti dalla dismissione di itinerari stradali della sede viabile di competenza dell'Ente, o di parti degli stessi, a seguito di varianti migliorative, di rettifiche o adeguamenti di tracciato. Inoltre, costituiscono reliquato stradale tutte le parti della viabilità che non risultano strumentali al pubblico transito o che non siano funzionalmente connesse alla rete stradale come ritagli di terreni accessori in quanto pertinenze di servizio o di esercizio.
 5. La valutazione dei beni immobili è funzionale alla conoscenza del patrimonio complessivo dell'Ente ed è effettuata secondo i criteri indicati all'art. 103 del "Regolamento di contabilità armonizzata" di cui sopra ed all'Allegato 4/3 del D.lgs. n. 118/2011.

Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI)

1. Il PAVI, allegato al Documento Unico di Programmazione (DUP), è predisposto con cadenza annuale e pluriennale ed individua i beni immobili che la Città metropolitana intende alienare e valorizzare. La valorizzazione si realizza tramite l'affitto, locazione, comodato e concessione a persone fisiche o giuridiche. Il PAVI deve essere approvato dall'organo consiliare, può essere modificato o integrato nel corso dell'anno se sussistono particolari situazioni di urgenza e necessità.
2. L'inserimento dei beni immobili, come definiti all'art. 2 del presente regolamento, nell'elenco del PAVI ne determina la classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico – artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico – ambientale, e ne consente l'alienabilità o la valorizzazione.
3. Nel PAVI sono contenute:
 - le categorie di beni immobili che si prevede di alienare o valorizzare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, dati catastali, ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - l'indicazione, ove possibile, del valore presunto di stima.
4. Contro l'iscrizione di un bene negli elenchi di immobili inseriti nel PAVI è ammesso ricorso amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.
5. I beni inclusi nel PAVI possono essere oggetto di:
 - alienazione;
 - locazione;
 - comodato;
 - concessione di immobili, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 20 (venti) anni, ai fini della riqualificazione e conversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività a servizio dei cittadini;
 - concessione di terreni anche a titolo non oneroso, per un periodo non superiore a 20 (venti) anni per la realizzazione di opere di interesse generale e di utilizzo pubblico;
 - affidamento "in concessione a terzi" ai sensi dell'art. 164 e seguenti del Codice dei contratti pubblici di cui al D.lgs. 50/2016.

Art. 4 – Inventario dei beni immobili

1. I beni immobili, patrimoniali indisponibili e disponibili, di proprietà della Città Metropolitana di Torino sono iscritti, con le loro attuali destinazioni d'uso, classificazioni e valori, nell'apposito registro di inventario, definito e redatto secondo i principi contenuti nell'art.104 del "Regolamento di contabilità armonizzata" sopra citato.

Art. 5 – Istanze

1. I soggetti interessati ai procedimenti richiamati all'art. 3 comma 5 del presente Regolamento sono tenuti a produrre apposita richiesta, indirizzata alla Direzione Finanza e Patrimonio, per iscritto con allegato documento di identità o in caso di soggetti giuridici autodichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 indicante i poteri di delega.
2. L'istanza deve essere inviata a mezzo PEC all' indirizzo riportato sul sito dell'Ente, attualmente: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it
3. In alternativa, se il soggetto non possiede un indirizzo PEC, l'istanza può, ai sensi della normativa vigente, essere inviata per posta o consegnata a mano alla Sede della Città metropolitana, attualmente di Torino, C.so Inghilterra 7.
4. Nel caso di richiesta di concessione/locazione di beni immobili indisponibili il provvedimento amministrativo è adottato, per i soli aspetti relativi agli adempimenti contrattuali, dalla Direzione che si occupa della gestione patrimoniale dell'Ente, attualmente: Finanza e Patrimonio, previa acquisizione, dalle competenti Direzioni dell'Ente metropolitano, di tutte le informazioni. In caso di mancata ricezione delle informazioni richieste non si procederà alla stipulazione contrattuale.
5. La stipulazione dei contratti di concessione e locazione, nel caso di applicazione delle riduzioni dei canoni, previste all'art. 31 del presente Regolamento, sono comunque subordinati all'emanazione di specifici provvedimenti degli organi politici competenti.

PARTE II - ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 6 – Programma di alienazione

1. L'inserimento dei beni immobili nel PAVI, approvato nel DUP, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne autorizza l'alienabilità.
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione o nulla osta da parte della competente autorità.
3. Per l'alienazione dei reliquati stradali o di porzioni di terreni di modesta entità non è necessaria la puntuale individuazione, inserimento e la preventiva valutazione economica dei singoli cespiti da alienare nel PAVI, in quanto gli stessi sono oggetto di specifico procedimento tecnico-amministrativo e successiva autorizzazione da parte del competente Organo dell'Ente.
4. In base a dati di analisi storica e ai costi indotti gestionali correlati, per importo di modesta entità si intende un valore economico non superiore a 5 mila euro. Ogni 5 (cinque) anni il valore viene aggiornato secondo un parametro fisso del 10% (500,00 euro).
5. Il procedimento di alienazione dei reliquati su puntuale richiesta di soggetti terzi, pubblici o privati, deve seguire gli adempimenti previsti all'Art. 7 del presente Regolamento.

Art. 7 – Procedimento di alienazione dei reliquati stradali o di porzioni di terreni di modesta entità

1. I terreni di modesta entità (reliquati) appartengono e sono in gestione al Demanio stradale metropolitano fino alla loro sdemanializzazione da parte della Direzione Finanza e Patrimonio.
2. I reliquati possono essere identificati catastalmente attraverso il foglio e la particella catastale oppure essere parte del demanio stradale.
3. Le manifestazioni di interesse all'acquisto di reliquati stradali devono pervenire alla competente Direzione Viabilità che, verificata la non strumentalità al pubblico transito o la funzionalità connessa alla rete stradale (terreni accessori in quanto pertinenze di servizio o di esercizio), provvede a trasmetterle alla Direzione Finanza e Patrimonio corredate della seguente documentazione:
 - nulla osta alla vendita con l'indicazione di eventuali vincoli;
 - formale titolarità in capo all'Ente metropolitano (atto di acquisto, decreto di esproprio, atto amministrativo avente valore di proprietà, etc).
4. Solo a seguito dell'acquisizione della documentazione di cui al comma 3 da parte della Direzione Viabilità, la Direzione Finanza e Patrimonio procede con l'istruttoria propedeutica alla formale alienazione. L'Ente procede alla raccolta delle istanze e le sottopone al competente organo decisore con cadenza quadrimestrale.
5. L'istruttoria tecnico-amministrativa in capo alla Direzione Finanza e Patrimonio deve prevedere le seguenti verifiche e accertamenti orientati a:
 - sopralluoghi ricognitori dello stato dei luoghi per controlli di conformità tra stato di fatto e rappresentazione catastale;
 - corretta individuazione dei soggetti interessati all'acquisto;
 - possesso, da parte dei soggetti privati, dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - in caso di presenza di eventuali soggetti confinanti/interessati all'acquisto dello stesso reliquato si procederà mediante gara ufficiosa con offerte al rialzo sulla base del valore di stima individuato dalla Direzione Finanza e Patrimonio come prescritto all'art. 8 del presente Regolamento;
 - supporto tecnico al soggetto interessato all'acquisto in relazione agli atti a suo carico (atti

tecnici propedeutici all'alienazione: frazionamenti, aggiornamenti catastali etc.) in caso di rettifiche/aggiornamenti catastali propedeutici alla vendita del reliquato, laddove necessario anche mediante sopralluoghi congiunti con la Direzione Viabilità

- valutazione economica del reliquato e successiva comunicazione dell'importo di vendita al soggetto privato con accettazione formale da parte dell'interessato;
- proposta di provvedimento di sdemanializzazione da parte della Direzione Finanza e Patrimonio al competente organo decisore.

Art. 8 – Determinazione del valore di vendita

1. Ogni singola procedura di alienazione di un bene immobile deve essere preceduta da una perizia estimativa, aggiornata in riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, tenendo conto delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La determinazione del valore tiene conto di particolari criteri definiti da leggi statali o regionali o da provvedimenti attuativi delle stesse in relazione alla particolare natura del bene.
3. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Responsabile del servizio competente può avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia esterni all'Ente, siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione, ovvero dell'Agenzia delle Entrate.
4. La perizia di stima deve contenere una descrizione dell'immobile nella quale siano evidenziati, in particolare:
 - lo stato di conservazione;
 - gli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
 - gli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
 - la destinazione urbanistica ovvero la destinazione d'uso dello stesso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero da altri atti in possesso dalla Struttura dell'Ente competente in materia di Patrimonio;
 - l'atto di provenienza (titolo di acquisto, ecc.) laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio dell'Ente;
 - il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione.
5. Ogni immobile è da alienarsi nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti apparenti e non apparenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione di stima.

Art. 9 – Condizioni generali relative all'alienazione dei beni immobili

1. Le eventuali spese tecniche necessarie per poter procedere alla cessione del bene sono poste a carico dell'aggiudicatario.
2. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi dell'Ente, rispetto agli immobili in vendita, che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.
3. Ai sensi dell'art. 1538 Codice Civile il bene è venduto ad un prezzo che è stato stabilito considerando l'immobile nella sua globalità, e non determinato in relazione alla sua misura esatta.
4. La Città metropolitana non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del codice civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488, secondo comma, del codice civile).

Art. 10 – Procedure di alienazione

1. L'Ente procede all'alienazione dei beni immobili mediante:
 - asta pubblica;
 - trattativa privata;
 - trattativa privata diretta con unico contraente;
 - permuta.
2. Il Dirigente della Direzione competente avvia la procedura di alienazione, adottando apposito atto, con il quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e l'eventuale spesa per la pubblicità.
3. La Città metropolitana ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del contratto, tenuto conto delle possibili diverse valutazioni del pubblico interesse, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.

Art. 11 – Asta pubblica

1. La vendita dei beni consegue di norma all'esperimento di un'asta pubblica.
2. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:
 - la descrizione del bene;
 - il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
 - le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
 - l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
 - l'indicazione del responsabile del procedimento;
 - l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
 - i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
 - ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.
3. L'avviso d'asta pubblica è pubblicato in forma integrale sul sito web e sull'Albo pretorio online della Città metropolitana. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione ad alienare, tenendo conto dell'effettiva loro diffusione e capacità di raggiungere i potenziali acquirenti. La pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica non può essere inferiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.
4. La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art.73, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D. 23.05.1924, n.827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il valore di stima posto a base dell'asta.
5. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.
6. Per partecipare all'asta, l'offerente deve costituire apposito deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, mediante fidejussione bancaria o assicurativa.
7. Il suddetto deposito cauzionale, in caso di aggiudicazione, viene trattenuto, a garanzia delle obbligazioni assunte con l'offerta sino alla stipulazione del contratto. Dopo l'aggiudicazione definitiva sono restituite o svincolate le cauzioni prestate dagli offerenti non aggiudicatari. I depositi cauzionali sono restituiti senza alcun riconoscimento di spese o interessi.
8. Il suddetto deposito cauzionale è incamerato se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, ha luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese

in sede di partecipazione all'asta.

9. L'apertura delle buste è effettuata, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, nominata dopo la scadenza del termine fissato nell'avviso d'asta pubblica per la presentazione delle offerte, e costituita da un Dirigente dell'ente, in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i funzionari in servizio presso l'Ente. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procede con nuova gara tra questi al rialzo rispetto all'offerta della prima seduta.
10. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo a base d'asta, se previsto nell'avviso d'asta pubblica.
11. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.
12. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.
13. Oltre ai casi previsti dall'art. 1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:
 - coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - i dipendenti della Città metropolitana che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
 - i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;
14. Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, si procede alla revoca dell'aggiudicazione, salvo il maggior danno, si procede a denuncia all'Autorità giudiziaria competente e all'incameramento del deposito cauzionale.
15. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:
 - che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
 - non contenute in plico chiuso e sigillato;
 - non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;
 - prive di sottoscrizioni e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente, incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;
 - presentate da procuratore speciale che non alleggi la procura notarile in originale o autenticata da Notaio;
 - per persone da nominare;
 - espresse in modo condizionato;
 - con offerta economica non contenuta in apposita separata busta chiusa e sigillata;
 - in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
 - prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese di istruttoria e di pubblicità, se dovute e previste nell'avviso d'asta.
16. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più imprese, queste si intendono solidamente obbligate.
17. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.
18. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per la Città metropolitana.
19. Delle operazioni di gara viene redatto verbale che, tuttavia, non costituisce titolo valido per il trasferimento di proprietà del bene. Il passaggio di proprietà del bene avviene, a seguito di aggiudicazione definitiva, con la stipulazione del contratto.
20. Conclusa l'asta, l'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposito atto del Dirigente della Direzione competente.

21. La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva sul sito della Città metropolitana ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione definitiva.
22. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 (centoottanta) giorni successivi alla data di aggiudicazione definitiva, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Città Metropolitana consegue dalla stipulazione del contratto.
23. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità dell'asta.
24. Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta, possono essere disposti ulteriori esperimenti di procedura d'offerta al pubblico, con riduzione del prezzo di alienazione nei limiti che verranno indicati nell'avviso; in ogni caso, la riduzione del prezzo di alienazione non può superare la percentuale massima del 10% corrispondente al prezzo dell'ultima base d'asta esperita.

Art. 12 – Trattativa privata

1. Si può procedere all'alienazione del bene immobiliare mediante trattativa privata dopo l'espletamento di almeno due aste andate deserte.
2. Quando la trattativa privata segue l'effettuazione di aste deserte, il prezzo base dell'alienazione non può essere variato rispetto a quello posto a base dell'ultima asta deserta.
3. Si può direttamente procedere all'alienazione di beni il cui prezzo stimato non sia superiore alla soglia fissata per l'affidamento diretto dal D.lgs 50/2016 e s.m.i. e che, per ubicazione, consistenza, stato manutentivo, bassa redditività, gestioni particolarmente onerose, risultano appetibili solo per pochi soggetti determinati, indicando la procedura della trattativa privata, mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico, finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'acquisto del bene posto in vendita, sul sito web e sull'Albo Pretorio online della Città metropolitana, per almeno 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.
4. In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano gli interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione, salva la facoltà della Città metropolitana di non aggiudicare nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente o di trattare direttamente con il migliore offerente, condizioni d'offerta migliorative.
5. Si applicano, per la Commissione di gara, per la cauzione e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 11.
6. In presenza di una sola manifestazione di interesse, si procede a trattativa privata diretta, salva la facoltà della Città metropolitana di non aggiudicare in caso l'offerta venisse ritenuta non soddisfacente.
7. Se non perviene alcuna manifestazione di interesse a partecipare alla trattativa privata diretta, la Città metropolitana può invitare direttamente soggetti di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Art. 13 – Trattativa privata diretta con unico contraente

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'ente, di incentivare le attività che promuovono lo sviluppo economico e sociale del territorio nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio disponibile, è ammessa la vendita attraverso la trattativa privata diretta con un solo soggetto, anche ad iniziativa privata, nelle seguenti ipotesi:
 - alienazione di beni immobili a favore di amministrazioni pubbliche da adibire a sedi

istituzionali ovvero a favore di enti morali o associazioni no profit, con finalità sociali e/o di pubblico interesse (socio-assistenziali, culturali, ricreative, sportive) che intendono utilizzare l'immobile per lo svolgimento di attività di pubblico interesse per il territorio metropolitano; in tali ipotesi, il contratto deve imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile della durata almeno ventennale;

- alienazione di beni immobili a favore di società controllate o consorzi di diritto pubblico, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;
 - alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un unico soggetto;
 - alienazione di beni finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, che la Città metropolitana ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali o per un più generale interesse pubblico;
 - alienazione di beni compresi in un comparto in cui la proprietà sia ripartita con un unico altro soggetto, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 70% della superficie totale. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e la Città metropolitana detenga, in ogni caso, una quota di superficie pari o inferiore al 30%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
 - alienazione di porzione di fabbricato di proprietà della Città metropolitana, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzo autonomo;
 - alienazione di terreno di proprietà della Città metropolitana, con sovrastante fabbricato in diritto reale di terzi;
 - alienazione di fabbricato di proprietà della Città metropolitana insistente su proprietà privata;
 - nell'ambito delle procedure di gara per l'esecuzione di lavori pubblici, quando il bando di gara prevede il trasferimento all'appaltatore di beni immobili appartenenti alla Città metropolitana che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto d'appalto.
2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti.
 3. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 1.000,00 con le modalità indicate dall'Ente. Detto deposito cauzionale è incamerato dalla Città metropolitana qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il contratto nei termini indicati dall'Ente o non esegua, nei termini ivi previsti o, comunque, stabiliti dalla Città metropolitana, gli adempimenti a suo carico.
 4. La suddetta offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 (centottanta) giorni dalla sua presentazione, mentre la Città metropolitana si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere, in ogni momento fino al rogito, dalle trattative, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta.
 5. La presentazione della suddetta offerta non costituisce diritto di prelazione.

Art. 14 – Stipulazione del contratto

1. Dopo la verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese dal soggetto partecipante all'asta, la Città metropolitana procede, con determina dirigenziale, all'aggiudicazione in via definitiva al soggetto offerente il miglior prezzo.
2. Il contratto conseguente alla procedura di alienazione del bene è stipulato nella forma dell'atto pubblico, entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore. Il termine può essere prorogato se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso o sussistano altri dimostrati motivi ostativi di forza maggiore.
3. La vendita diventa efficace con la sottoscrizione del contratto nel rispetto delle forme e delle modalità previste dal Codice Civile.
4. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente. Sono a cura e spese dell'acquirente anche quelle relative a eventuale frazionamento e accatastamento dell'immobile oggetto di vendita.
5. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il Dirigente responsabile del servizio competente può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
6. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Ente incamera la cauzione e il deposito delle spese.
7. In caso di decadenza il Dirigente della Direzione competente, ove lo ritenga opportuno, può chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, con intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale. In caso di manifestazione dell'interesse, lo stesso Dirigente, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.
8. Quanto previsto dai commi precedenti vale in assenza di diversa previsione del bando di gara.
9. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 15 – Permuta

1. Si può procedere alla permuta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza economica o di utilità generale ovvero di pubblico interesse.
2. Se l'immobile oggetto di permuta non è già compreso nel PAVI l'operazione deve essere autorizzata dal competente organo decisionale.
3. Qualora venga offerto un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata a specifico provvedimento ai fini della relativa copertura finanziaria; qualora venga offerto un bene di valore inferiore a quello posto in vendita l'acquirente deve versare la differenza del prezzo.
4. Nel provvedimento che autorizza la permuta devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte della Città Metropolitana del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito a terzi.
5. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa che ne attesti l'equivalenza del valore.

Art. 16 – Diritto di prelazione

1. La Città Metropolitana riconosce il diritto di prelazione nei casi previsti dalla legge (quali la locazione e l'affitto di fondi rustici) o laddove previsto dai contratti stipulati, al valore della migliore offerta pervenuta a seguito della procedura di asta pubblica.
2. L'Ente comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo pec o raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.
3. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire entro 30 (trenta) giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato alla Città metropolitana contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo di alienazione.
4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.

Art. 17 – Corresponsione del prezzo di alienazione

1. Il prezzo di acquisto, sommate le spese contrattuali, deve essere versato integralmente in un'unica soluzione, salvo diverso e motivato accordo tra le parti.
2. Il pagamento del prezzo di acquisto, salvo diverso accordo tra le parti, deve essere effettuato entro la data fissata per il rogito e, comunque, entro il termine comunicato dalla Città metropolitana all'aggiudicatario, mediante bonifico bancario, sul conto corrente bancario intestato all'Ente.
3. Dell'avvenuto pagamento del corrispettivo o del relativo rilascio della quietanza si da atto nel contratto definitivo di compravendita dell'immobile, con contestuale dichiarazione dell'acquirente di rinuncia a qualsiasi rivalsa o pretesa nei confronti della Città metropolitana per il versamento di tali somme, ivi inclusa quelle per eventuali ritardi subiti da chi asserisce essere titolare di un diritto di prelazione legale.
4. La Città metropolitana non riconosce provvigioni ad alcuno per le compravendite del proprio patrimonio immobiliare.
5. Il mancato pagamento del prezzo di acquisto entro il termine stabilito o la mancata effettuazione di ulteriori incombenze di competenza dell'aggiudicatario comportano l'incameramento della cauzione costituita a garanzia dell'offerta e la decadenza dell'aggiudicazione definitiva, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

PARTE III – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Art. 18 – Acquisizioni immobiliari

1. Gli immobili funzionali e necessari alle finalità della Città metropolitana, ove si riscontri specifica carenza del patrimonio immobiliare, in relazione alle funzioni fondamentali dell'Ente, possono essere oggetto di acquisto o permuta sul mercato immobiliare, comunque ricorrendo i casi contemplati all'art 12 comma 1-ter del D.L.98/11.
2. All'acquisto di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico. Si procede mediante trattativa privata diretta, qualora l'acquisizione avvenga in conseguenza dell'esercizio da parte della Città metropolitana del diritto di opzione all'acquisto previsto in uno specifico contratto di locazione passiva o qualora il bene da acquistare sia di proprietà di un altro ente pubblico.
3. Gli immobili devono essere valutati in base ai seguenti criteri, nell'ordine di prevalenza indicato nell'avviso pubblico, tenuto conto della particolare destinazione e funzione specifica dell'immobile:
 - ubicazione (centralità, raggiungibilità con mezzi pubblici, parcheggi, edifici limitrofi e contesto ambientale);
 - tipologia strutturale ed architettonica;
 - stato di conservazione e manutenzione;
 - idoneità, (agibilità, accessibilità, vie di esodo, accessori, rifiniture e tecnica degli impianti, superamento barriere architettoniche, classificazione energetica);
 - tempi di consegna dell'immobile e fruibilità dell'immobile;
 - facilità di controllo (vigilanza e guardiania degli accessi);
 - prezzo.
4. Per la valutazione della congruità del prezzo, in casi di particolare complessità dell'attività di valutazione la Città metropolitana può anche avvalersi di Enti Istituzionali, tecnici o studi esterni privati qualificati.
5. Qualora il valore stimato ai sensi dei commi precedenti sia inferiore a quello richiesto, tale circostanza è comunicata ai proprietari degli immobili al fine di conoscere la loro disponibilità alla vendita degli immobili per l'importo stimato.
6. In caso di congruità dell'importo richiesto ovvero in caso di disponibilità alla vendita per l'importo stimato, l'acquisto dell'immobile così individuato è autorizzato dal Consiglio metropolitano, con propria deliberazione.
7. Le proposte di vendita formulate da parte dell'offerente sono immediatamente vincolanti per quest'ultimo, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Città metropolitana consegue al provvedimento consiliare con il quale si approva definitivamente l'acquisto del bene.
8. Nel caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione, il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo sono a carico del proprietario.
9. Qualora la Città metropolitana partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al Dirigente della Direzione competente, delegato ed autorizzato alla partecipazione dal Consiglio metropolitano, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nel provvedimento consiliare.
10. I beni da acquistare devono essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto. Qualora la sussistenza di vincoli emerga successivamente alla deliberazione di acquisto, il Consiglio delibera nel merito, con proprio diverso e motivato atto, dando indicazioni operative per il proseguimento del procedimento di acquisto.
11. I contratti di acquisti immobiliari sono stipulati in forma pubblica.

PARTE IV – PROCEDURE RELATIVE ALLA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO A TERZI DI BENI IMMOBILI

Art. 19 – Principi generali

1. La gestione del patrimonio immobiliare dell'ente è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse e della loro funzionalità a iniziative e progetti finalizzati allo sviluppo del territorio ed al benessere della cittadinanza.
2. Gli immobili della Città metropolitana di Torino sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
3. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile sono utilizzati per conseguire un'entrata economica o per il conseguimento di finalità di sviluppo territoriale e benessere sociale.
4. L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, nella forma e con contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti sia dal titolo III del libro IV del Codice Civile sia da leggi specifiche di settore, e più precisamente:
 - Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. del Codice Civile, Legge 27.07.1978, n.392 e ss.mm.ii., Legge 09.12.1998, n.431 e ss.mm.ii.);
 - Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. del Codice Civile e Legge 03.05.1982, n. 203 e ss.mm.ii.);
 - Comodato (artt. 1803 e segg. del Codice Civile).
5. Per le locazioni di immobili ad uso non abitativo si applica la L. 27.07.1978 n. 392 e s.m.i.
6. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 s.m.i.
7. L'assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e, pertanto, le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Ente. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, salvo eventuale indennizzo e senza necessità di congruo preavviso. La concessione a terzi, ancorché enti pubblici, territoriali e non, non comporta la cessione o la rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ad ogni altra tutela giurisdizionale. Il concessionario del bene assume a suo carico la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria dell'immobile, salvo diversa disposizione dell'Ente e correlata pattuizione nella convenzione. Di norma, è vietata la sub-concessione del bene, totale e parziale.

Art. 20 – Modalità di assegnazione immobili del patrimonio indisponibile

1. L'Ente può procedere alla concessione a soggetti privati di beni del proprio demanio e del proprio patrimonio indisponibile attuando i principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.
2. La procedura di concessione è, di norma, resa nota con un avviso, pubblicato sul sito internet dell'Ente per almeno 15 (quindici) giorni e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, su altri strumenti di comunicazione, scelti dall'Amministrazione.
3. L'avviso di cui al comma 2 contiene tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'affidamento in concessione del bene, che possono consistere:
 - nella valutazione del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta;
 - nella valutazione di altri elementi, oltre al valore del canone, correlati al futuro utilizzo del

- bene e alle sue particolari caratteristiche;
4. La procedura di concessione del bene demaniale o del patrimonio indisponibile può essere attivata anche su istanza di parte presentata spontaneamente da un soggetto interessato: in tal caso all'istanza deve essere assicurata adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti.
 5. L'Ente può non assoggettare a pubblicazione le istanze presentate spontaneamente quando riguardano:
 - concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere pubbliche, di pubblica utilità o destinate all'erogazione di pubblici servizi;
 - concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere finalizzate al trasporto o all'erogazione di fonti energetiche;
 - concessioni per la realizzazione di interventi di ripristino e protezione ambientale;
 - concessioni per l'utilizzo temporaneo dei beni;
 - concessioni finalizzate allo svolgimento di esercitazioni o manifestazioni di protezione civile o alla prevenzione dell'incolumità pubblica o alla salvaguardia ambientale.
 6. Le procedure ad evidenza pubblica finalizzate al confronto tra proposte concorrenti e di pubblicizzazione delle istanze spontaneamente presentate per la concessione di beni demaniali e del patrimonio indisponibile devono sempre essere poste in essere dall'Ente quando l'attività sottesa all'affidamento in uso del bene debba essere contingentata a causa della scarsità delle risorse naturali suscettibili di sfruttamento, stabilendo una durata limitata del titolo assentito e non utilizzando norme della procedura volte ad avvantaggiare il concessionario uscente. Sono, in ogni caso, fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite per i beni demaniali dalla legge, secondo quanto esplicitato dal successivo art. 21, nonché dalla legge e dal presente Regolamento per i beni del patrimonio indisponibile, come precisato nei successivi articoli 22 e 23.
 7. La procedura di cui al presente articolo è indetta dall'Ente anche per l'affidamento in concessione di beni appartenenti al proprio demanio e al proprio patrimonio indisponibile ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro. Sono, in ogni caso, fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite per i beni demaniali dalla legge, secondo quanto esplicitato dal successivo art. 21, nonché dalla legge e dal presente regolamento per i beni del patrimonio indisponibile, come precisato nei successivi articoli 22 e 23.
 8. Per l'assegnazione di immobili ricompresi nel patrimonio indisponibile, (tra cui gli immobili in capo all'Ente metropolitano per lasciti o legati) l'Ente procede tramite la Direzione Finanza e Patrimonio alla quantificazione economica del canone di mercato e all'applicazione delle eventuali e relative riduzioni del canone così come indicato all'art. 31 del presente Regolamento. In tali circostanze, e per specifiche casistiche in cui il soggetto richiedente l'utilizzo dell'immobile intenda perseguire progetti di riconosciuta e oggettiva utilità sociale, sanitaria, assistenziale e culturale, con conseguenti ricadute dirette ed indirette sulla cittadinanza, l'Organo politico competente può tenere conto e valutare tali circostanze in fase di scelta e comunicare alla Direzione Finanza e Patrimonio l'individuazione del soggetto contraente.

Art. 21 – Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al demanio della Città Metropolitana

1. La Città Metropolitana può concedere a soggetti privati l'uso di beni appartenenti al proprio demanio con procedure derogatorie rispetto alla procedura ad evidenza pubblica e alla procedura di pubblicizzazione delle istanze presentate spontaneamente disciplinate dal precedente art. 20 quando queste siano previste o desumibili da norme di leggi statali in materia di beni demaniali o da disposizioni di leggi regionali sull'utilizzo dei beni demaniali, comunque compatibili con i principi di trasparenza e di divieto di discriminazione.
2. L'Ente può concedere un bene appartenente al proprio demanio a un soggetto mediante una trattativa privata o trattativa privata diretta con unico contraente quando:
 - sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante asta pubblica;
 - in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione non sia superiore alla soglia fissata per l'affidamento diretto dal D.lgs 50/2016 e s.m.i.;
 - un soggetto già concessionario di un bene demaniale di proprietà dell'Ente chieda l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata.

Art. 22 – Procedure particolari per la concessione a soggetti privati di beni appartenenti al patrimonio indisponibile della Città Metropolitana

1. L'Ente può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dall'art. 20 del presente regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile, potendo pertanto ricorrere a trattativa privata o a trattativa privata diretta con unico contraente quando:
 - quando la concessione a favore di un unico soggetto privato sia sostenuta da disposizioni di legge inerenti procedure semplificate di concessione di particolari tipologie di beni per i quali esse siano possibili semplicemente su istanza dell'interessato;
 - quando il soggetto privato abbia presentato specifica istanza per ottenere la concessione del bene in rapporto ad altre procedure concessorie o di utilizzo dell'area stessa, disciplinate da normative specifiche in funzione della particolare natura del bene immobile;
 - quando l'esperimento della procedura di concessione del bene in base ai principi comunitari sia andata deserta e l'Ente intenda comunque procedere alla concessione del bene stesso al fine di valorizzarlo o di garantire il perseguimento di interessi pubblici rilevanti, anche specificamente connessi al contesto nel quale il bene si trova;
 - quando il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dall'Ente per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la concessione consenta di valorizzare il bene stesso;
 - quando in relazione alla tutela del contesto in cui è inserito il bene sussistano condizioni che rendano la concessione a favore del soggetto privato già operante con valido titolo o provvedimento nel medesimo contesto la soluzione più idonea per favorire la tutela stessa;
 - quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare l'Ente a concedere il bene a un determinato soggetto privato;
 - quando ricorrano situazioni che evidenzino, attraverso specifica analisi di convenienza, la concessione del bene a favore di un determinato soggetto privato come soluzione più

- idonea a garantire maggiori vantaggi economici all'Ente in relazione alla valorizzazione del bene stesso rispetto all'esperimento di procedura nel rispetto dei principi comunitari;
- quando il canone complessivo dell'immobile da concedere sia di modesto valore, e comunque lo stesso sia pari o inferiore alla soglia fissata per l'affidamento diretto dal D.lgs 50/2016 e s.m.i.;
2. In analogia a quanto previsto dall'art. 2 del D.P.R. n. 296/2005, l'Ente può concedere un bene appartenente al proprio patrimonio indisponibile a un soggetto privato mediante trattativa privata o mediante trattativa privata diretta con un unico contraente quando:
- in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione non sia superiore alla soglia fissata per l'affidamento diretto dal D.lgs 50/2016 e s.m.i. ;
 - un soggetto già concessionario di un bene del patrimonio indisponibile di proprietà dell'Ente chieda l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa.

Art. 23 – Concessione a soggetti pubblici di beni del demanio o del patrimonio indisponibile della Città Metropolitana

1. L'Ente può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita dall'art. 20 del presente regolamento per l'affidamento di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile potendo pertanto ricorrere a una trattativa privata o trattativa privata diretta con unico contraente quando:
- quando la concessione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province, Città metropolitane o di Comuni od altri enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque ne sia il valore;
 - in caso di concessione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.
2. La concessione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dell'Ente senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base ad atti amministrativi generali, quali accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 15 della legge n. 241/1990.
3. La concessione a organismi partecipati dall'Amministrazione o a soggetti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità di beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dell'Ente senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in ragione dell'affidamento a tali soggetti di servizi di interesse generale o di servizi strumentali, quale provvedimento accessorio all'affidamento e necessario per il miglior sviluppo delle attività affidate a favore della collettività e comunque dell'Ente.

Art. 24 – Modalità di assegnazione immobili del patrimonio disponibile

1. Per l'assegnazione di immobili del patrimonio disponibile, l'Ente bandisce un'asta pubblica, aggiudicando la gara alla migliore offerta in aumento rispetto al canone stabilito che costituisce la base d'asta.
2. Gli avvisi degli incanti sono resi noti mediante pubblicazione integrale sul sito internet e sull'Albo Pretorio on-line della Città metropolitana per almeno 30 (trenta) giorni consecutivi. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione di indizione della procedura di assegnazione.

3. Si applicano, per la Commissione di gara e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica all'art. 11 del presente regolamento.
4. All'atto della partecipazione alla procedura di assegnazione, si deve versare la somma pari a due mensilità a garanzia dei propri adempimenti. Tale somma è considerata come deposito cauzionale all'atto della stipula del contratto di locazione e, salvo inadempimenti, è restituita al termine del contratto medesimo. In caso di rinuncia dell'aggiudicatario non si procede a restituzione della predetta somma.
5. Si può procedere a trattativa privata, quando:
 - è andata deserta la procedura dell'asta pubblica;
 - in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della locazione/affittanza annuale non sia superiore alla soglia fissata per l'affidamento diretto dal D.lgs 50/2016 e s.m.i.;
6. La Città metropolitana può procedere a trattativa diretta nei seguenti casi:
 - per le locazioni afferenti a servizi dello Stato o di Pubbliche Amministrazioni;
 - per le locazioni di beni patrimoniali ad enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valutano, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;
 - alla scadenza delle locazioni/affittanze, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore/affittuario;
 - alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii., ossia il pagamento dell'indennità di avviamento;
 - quando un soggetto già locatario e/o affittuario di un bene immobile di proprietà della Città metropolitana chiede l'affidamento in locazione e/o affitto di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione e/o affitto ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.
7. Nei casi di cui al precedente comma 6, punti 3 e 4, l'assegnazione a trattativa privata diretta è subordinata alla previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dal conduttore/affittuario, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto contrattualmente o per legge.
8. I beni immobili con destinazione agricola possono essere concessi in affitto, preferibilmente ad esercenti l'attività agricola, mantenendo, comunque, il vincolo dell'attività agricola per la durata dell'affittanza.
9. Sui terreni agricoli e relative pertinenze, acquisiti dalla Città metropolitana mediante atto espropriativo per pubblica utilità, fino all'esecuzione dell'opera pubblica, può essere consentita la coltivazione da parte degli espropriati o loro affittuari a titolo precario gratuito, con onere della custodia dei terreni.
10. Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avviene secondo le modalità specificate nel contratto di locazione.
11. Ai soggetti morosi nei confronti della Città metropolitana è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili sino a estinzione del debito.

Art. 25 – Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o di pubblica utilità.
2. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
3. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più

soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.

4. Si procede a trattativa privata:
 - quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
 - quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Città Metropolitana chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata.

Art. 26 – Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso abitativo

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso abitativo sono scelti di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi i requisiti che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o di pubblica utilità.

Art. 27 – Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale e abitativo e di altri beni immobili

1. I beni immobili o i locali ad uso diverso da quello commerciale e abitativo sono concessi:
 - di norma e nel caso in cui interessino una pluralità di soggetti, mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi i requisiti che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o di pubblica utilità;
 - in altri casi particolari direttamente ai richiedenti, soggetti privati o associazioni, che abbiano fatto domanda di ottenere spazi sulla base della valutazione delle attività che in essi il richiedente intende svolgere.
2. L'affitto di terreni, pascoli, avviene, di norma, mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi i requisiti che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o di pubblica utilità.

Art. 28 – Durata e revoca dei contratti

1. I contratti di locazione e di affitto hanno una durata pari a quella prevista dalla specifica normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile.
2. I suddetti contratti, in ogni caso, non possono essere rinnovati tacitamente, ma solo previa verifica del permanere dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione e/o la solvenza.
3. Fatte salve diverse pattuizioni tra i contraenti le spese di registrazione sono ripartite in uguale misura tra le Parti.
4. È prevista inoltre la revoca dell'assegnazione:
 - nei casi di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
 - qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;
 - nei casi di reiterato ritardo della prestazione da parte del concessionario.
5. La durata dei rapporti di concessione in uso temporaneo può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Ente.
6. La Città metropolitana può revocare in qualsiasi momento, con il preavviso previsto nel contratto, la concessione amministrativa in uso temporaneo qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque prevalenti dell'Ente, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.
7. Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione in uso temporaneo e l'istanza

di rinnovo deve essere presentata nei termini stabiliti nella apposita sezione del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Ente.

Art. 29 – Tipologie di contratti di locazione utilizzabili per immobili destinati ad uso abitativo

1. Per i beni immobili già appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso abitativo l'Ente perviene alla stipula di contratti di locazione ai sensi della L. 431/1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
2. Sulla base del valore del canone mensile di locazione l'Ente determina la tipologia del canone concordato in base all'art. 2 comma 3 oppure del canone libero in base all'art. 2 comma 1 della stessa L. 431/1998.
3. In caso di utilizzo del canone concordato l'Ente applica al contratto di locazione le durate contrattuali previste dall'Accordo Territoriale vigente nel comune di riferimento privilegiando, di norma, la durata di maggior termine di 8 (otto) anni complessivi, determinata da 6 (sei) anni di durata di base più 2 (due) di rinnovo.
4. In caso di utilizzo del canone libero l'Ente applica al contratto di locazione la durata contrattuale prevista dall'art. 2 comma 1 della L. 431/1998 stabilita in 4 (quattro) anni base più 4 (quattro) anni di rinnovo, con le eccezioni previste dall'art. 3 comma 1 della stessa legge.
5. Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo l'Ente perviene alla stipula di contratti di locazione di norma per la durata minima prevista dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), stabilita in 6 (sei) anni base più 6 (sei) anni di rinnovo o in 9 (nove) anni base più 9 (nove) anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27, con le eccezioni previste dall'art. 29 della L. 392/1978.
6. Per contratti di locazione per alcune tipologie particolari di beni, quali i posti auto e le autorimesse, i magazzini e i depositi, l'Ente può pervenire alla stipula degli stessi anche ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile, per la durata massima di 4 (quattro) anni con la possibilità di rinnovo.

Art. 30 – Determinazione del canone

1. Il canone, oltre IVA se dovuta, per la cessione in uso degli immobili del patrimonio disponibile della Città metropolitana è determinato da una perizia di stima, sulla base dei valori correnti di mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso.
2. La determinazione del canone può essere anche definita dall'Agenzia delle Entrate e/o del Demanio, mediante sottoscrizione di appositi accordi di collaborazione.
3. Per gli immobili da concedere in uso abitativo, il canone viene determinato applicando i criteri e le modalità stabilite dai vigenti accordi locali sottoscritti, ai sensi dell'art.2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e del DM 30.12.2002, tra il Comune ove hanno sede gli immobili da locare e le associazioni sindacali territoriali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentativa. Ove ciò non sia possibile, si procederà alla determinazione del canone come al precedente comma 1 del presente articolo, salvo quanto previsto nell'articolo 31 del presente Regolamento.
4. Il canone è adeguato annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, in misura corrispondente a quanto previsto dalla normativa vigente applicabile alla specifica tipologia di contratto ovvero nella misura contrattualmente stabilita, comunque non inferiore al 75% dell'indice ISTAT registrato nel periodo di riferimento.

Art. 31 – Determinazione del canone agevolato

1. L'Amministrazione, mediante specifico provvedimento motivato dell'organo politico competente, stabilisce discrezionalmente per ogni singola situazione la percentuale di riduzione del canone di mercato, oltre IVA se dovuta, quantificata dalla Direzione Finanza e Patrimonio in coerenza al precedente art. 30, che non potrà comunque superare il 30%.
2. La riduzione prevista al comma 1 è esclusivamente riferita al canone e non è efficace per le spese fisse gestionali (utenze, imposte e tasse, etc..) che sono sempre poste ad esclusivo carico del conduttore.
3. La misura della riduzione economica del canone individuata e motivata dalla Direzione dell'Ente concedente, che deve essere comunicata alla Direzione Finanza e Patrimonio per consentire l'adempimento dei successivi atti, è da compensarsi con prestazioni materiali e/o immateriali di interesse dell'Ente per le proprie funzioni fondamentali o di interesse pubblico collettivo di altri enti territoriali.
4. Il possesso dei requisiti richiesti dalla Direzione richiedente l'agevolazione può essere attestato e autodichiarato dal soggetto giuridico/fisico. La verifica di quanto autodichiarato viene espletata dalla Direzione richiedente dell'Ente e le risultanze vengono comunicate alla Direzione Finanza e Patrimonio.
5. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le specifiche attività per le quali è prevista l'agevolazione, fermo restando l'applicazione del canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto.
6. In caso di applicazione di un canone agevolato, devono essere comunque coperti dall'assegnatario i seguenti oneri:
 - costi della manutenzione ordinaria;
 - spese di manutenzione straordinaria, fatti salvi gli interventi di carattere strutturale;
 - oneri delle utenze (previa intestazione dei contratti).

Art. 32 – Determinazione del canone agevolato per soggetti del terzo settore

1. L'Amministrazione, mediante specifico provvedimento motivato dell'organo politico competente, stabilisce per ogni singola situazione prevista al comma 5 del presente articolo la percentuale di riduzione del canone di mercato, oltre IVA se dovuta, quantificata dalla Direzione Finanza e Patrimonio in coerenza al precedente art. 30.
2. La riduzione prevista al comma 1 è esclusivamente riferita al canone e non è efficace per le spese fisse gestionali (utenze, imposte e tasse, etc..) che sono sempre poste ad esclusivo carico del conduttore.
3. La misura della riduzione economica del canone individuata e motivata dalla Direzione dell'Ente richiedente l'agevolazione deve essere comunicata alla Direzione Finanza e Patrimonio per consentire l'adempimento dei successivi atti.
4. Per gli immobili assegnati in uso per finalità diverse ad enti del terzo settore, il valore corrente di mercato tiene conto delle percentuali di riduzione di cui al comma 5 del presente articolo.
5. Possono essere ammesse alla riduzione del canone di mercato di cui al precedente art. 30 le seguenti categorie di soggetti:
 - Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita, ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
 - Enti, Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile desumere l'assenza di finalità lucrative;
 - Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse culturale, sociale, sanitario e terapeutico senza fini di lucro.

6. I soggetti di cui al precedente comma, per essere ammessi alla riduzione del canone, devono comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
- attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
 - attività di tutela dell'ambiente;
 - attività di protezione civile;
 - attività educativa;
 - attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
 - attività culturali o scientifiche;
 - attività di promozione sportiva.
7. Agli effetti del presente articolo i soggetti indicati al precedente comma 5 sono suddivisi in due categorie:
- di **Tipo A**: soggetti che svolgono attività non aventi fini di lucro, la cui sola fonte di finanziamenti e/o sostentamento derivi dalla contribuzione associativa dei soci stessi, in relazione a funzioni fondamentali dell'Ente.
 - di **Tipo B**: soggetti che svolgono attività non aventi fini di lucro, che abbiano sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati in relazione a funzioni fondamentali di Enti pubblici diversi da Città metropolitana di Torino.
8. Il canone ridotto è determinato rapportando l'entità delle fonti di finanziamento pubbliche o private dei soggetti sopra richiamati, (desunte dall'ultimo bilancio approvato auto dichiarato ai sensi del DPR 445/2000) in relazione al canone di mercato calcolato da Città metropolitana di Torino, secondo i criteri individuati dalla tabella sotto riportata:

(A) sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati (presenti nell'ultimo bilancio approvato e certificati) (B) canone di mercato potenziale CMTO	TIPO A		
Rapporto A/B	CANONE DI MERCATO (valore unitario)	riduzione rispetto al canone di mercato da decretare	CANONE RIDOTTO (valore unitario)
0%	1,00	-60%	0,40
DA 0% AL 10 % COMPRESO	1,00	-50%	0,50
DAL 11% AL 30% COMPRESO	1,00	-40%	0,60
DAL 31% AL 50% COMPRESO	1,00	-30%	0,70
OLTRE IL 50%	1,00	-10%	0,90
OLTRE IL 100%	1,00	0%	1,00

(A) sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati (presenti nell'ultimo bilancio approvato e certificati) (B) canone di mercato potenziale CMTO	TIPO B		
Rapporto A/B	CANONE DI MERCATO LORDO (valore unitario)	riduzione rispetto al canone commerciale da decretare	CANONE RIDOTTO (valore unitario)
0%	1,00	-50%	0,50
DA 0% AL 10 % COMPRESO	1,00	-40%	0,60
DAL 11% AL 30% COMPRESO	1,00	-30%	0,70
DAL 31% AL 50% COMPRESO	1,00	-10%	0,90
OLTRE IL 50%	1,00	0%	1,00
OLTRE IL 100%	1,00	0%	1,00

9. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le specifiche attività per le quali è prevista l'agevolazione, fermo restando l'applicazione del canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto.
10. In caso di applicazione di un canone agevolato, devono essere comunque coperti dall'assegnatario i seguenti oneri:
- costi della manutenzione ordinaria;

- spese di manutenzione straordinaria, fatti salvi gli interventi di carattere strutturale;
- oneri delle utenze (previo intestazione dei contratti).

Art. 33 – Determinazione del canone agevolato immobili con vincoli di destinazione d'uso

1. L'Amministrazione, mediante specifico provvedimento motivato dell'organo politico competente, stabilisce discrezionalmente la percentuale di riduzione del 50% del canone di mercato, oltre IVA se dovuta, quantificato dalla Direzione Finanza e Patrimonio in coerenza al precedente art. 30, per gli immobili appartenenti al patrimonio immobiliare indisponibile dell'Ente, la cui provenienza sia conseguente a lasciti o testamenti a favore dell'Ente metropolitano che impongano vincoli sui beni immobili così come previsti dall'art. 2645 ter c.c (vincoli di destinazione di utilizzo) e che prevedano per tali beni finalità socio assistenziali e sanitarie.
2. Per gli immobili di cui al comma 1 del presente articolo è esclusa la cumulabilità della riduzione del canone dovuta alle casistiche richiamate nei precedenti articoli 31 e 32.
3. La riduzione prevista al comma 1 è esclusivamente riferita al canone e non è efficace per le spese fisse gestionali (utenze, imposte e tasse, etc..) che sono sempre poste ad esclusivo carico del conduttore.
4. La misura della riduzione economica del canone individuata e motivata dalla Direzione dell'Ente concedente deve essere comunicata alla Direzione Finanza e Patrimonio per consentire l'adempimento dei successivi atti.
5. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le specifiche attività per le quali è prevista l'agevolazione, ferma restando l'applicazione del canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto.
6. In caso di applicazione di un canone agevolato, devono essere comunque coperti dall'assegnatario i seguenti oneri:
 - costi della manutenzione ordinaria;
 - spese di manutenzione straordinaria, fatti salvi gli interventi di carattere strutturale;
 - oneri delle utenze (previa intestazione dei contratti).

Art. 34 – Obblighi dell'assegnatario

1. Le spese di gestione, per le utenze, per la tassa smaltimento rifiuti ed altre imposte e tasse dovute per legge, nonché le eventuali spese condominiali e quelle di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico dell'assegnatario del bene.
2. L'assegnatario di un fabbricato della Città metropolitana volta i contratti di utenze e si assume ogni onere amministrativo e di esercizio. Qualora vi siano spazi comuni o in caso di impossibilità di separazione di impianti di rete (energia elettrica, idrica, gas, riscaldamento, telefonia) a servizio di spazi occupati da diversi utenti, il Dirigente competente alla gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente stabilisce, ove necessario, mediante un piano di riparto, la suddivisione delle spese tra i diversi utenti, sulla base di tabelle millesimali o, in alternativa, sulla base del criterio dei metri quadrati/metri cubi occupati.

Art. 35 – Responsabilità dell'assegnatario

1. L'assegnatario di bene immobile risponde dei danni da chiunque causati agli immobili, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi del bene assegnato sollevando, altresì, la Città metropolitana da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso dell'uso dell'immobile e/o delle attività ivi svolte.
2. Ad eccezione dell'uso abitativo, a garanzia dei diritti patrimoniali della Città metropolitana per tutta l'effettiva durata della fruizione del bene l'assegnatario è tenuto a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione iscritta all'Albo Nazionale, adeguate polizze assicurative contro i danni causati alle strutture nonché per responsabilità civile verso terzi,

per un massimale stabilito in relazione al valore della struttura assegnata. Una copia delle polizze deve essere consegnata al Servizio competente in materia.

Art. 36 – Consegna e rilascio dell’immobile

1. La consegna ed il rilascio dell’immobile oggetto di assegnazione devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.
2. L’immobile oggetto di assegnazione viene consegnato successivamente alla stipulazione del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio. In mancanza di rilievi, l’immobile si riterrà consegnato nelle dovute condizioni.
3. Alla scadenza naturale o anticipata del contratto deve avvenire l’atto di riconsegna dell’immobile da parte dell’assegnatario, libero da cose e persone ed in buono stato d’uso e manutentivo. Tale atto consiste nella ricognizione e verifica, effettuate in contraddittorio, della consistenza e conservazione di tutti i beni concessi, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna. Ogni danno accertato comporta per l’assegnatario l’obbligo del risarcimento. Non è considerato danno il normale deterioramento d’uso.

Art. 37 – Assegnazione temporanea a soggetti terzi, modalità e durata

1. Gli immobili di cui al presente Regolamento (disponibili e indisponibili), in attesa di una durevole o definitiva destinazione d’uso, possono essere assegnati a soggetti terzi per eventi o manifestazioni occasionali di rilevanza e interesse pubblico per periodi non superiori a 6 (sei) mesi.
2. La Direzione Finanza e Patrimonio valuta le richieste pervenute di concerto con gli uffici delle Direzioni competenti per materia.
3. L’assegnazione in uso temporaneo degli spazi viene approvata con determinazione dirigenziale e formalizzata con la sottoscrizione di un “Disciplinare/Contratto”, nel quale sono indicati termini e condizioni del rapporto.
4. Corrispettivi, rimborsi ed eventuali esenzioni parziali di cui all’Art. 32 comma 7 sono autorizzati con apposito provvedimento dell’organo politico competente dell’Ente.

Art. 38 – Assegnazione temporanea, a titolo oneroso, a soggetti terzi, con particolare riferimento a Palazzo Cisterna (ivi compreso Giardino) e C.so Inghilterra 7. Modalità, durata e gestione.

1. Gli immobili indisponibili o porzioni di essi di cui al presente articolo, possono essere messi a disposizione per eventi o manifestazioni occasionali per periodi giornalieri (anche mezza giornata), ma inferiori a 6 (sei) mesi.
2. Le richieste per l’utilizzo degli immobili o porzioni di essi di cui al presente articolo devono pervenire alla Direzione competente entro 30 (trenta) giorni dalla data di utilizzo, con l’indicazione della tipologia di evento ed il periodo per cui si richiede l’utilizzo.
3. La Direzione Finanza e Patrimonio, ricevuta la segnalazione da parte della Direzione competente, valuta entro 5 (cinque) giorni lavorativi il calcolo del canone in base alle richieste pervenute dalla Direzione competente.
4. La concessione può, altresì, contenere prescrizioni tecniche alle quali il concessionario deve attenersi, pena la revoca della stessa ed addebito per eventuali danni.
5. La concessione può essere revocata per cause di forza maggiore, gravi impedimenti, sopravvenute motivazioni e/o esigenze di interesse pubblico.
6. Gli spazi vengono concessi al richiedente secondo le tariffe, valorizzate dalla Direzione Finanza e Patrimonio e approvate con provvedimento motivato dell’organo politico competente.
7. Il corrispettivo preventivamente calcolato è composto, oltre Iva se dovuta:
 - a) dalla tariffa basata sul valore commerciale in relazione ai locali occupati;
 - b) da una quota di oneri per rimborso spese forfetarie sostenute dall’Ente in normale orario

- di apertura dell'immobile (ad esempio a titolo compilativo ma non esaustivo: spese di energia elettrica, riscaldamento, pulizie, del costo delle ore straordinarie del personale addetto messo a disposizione dall'Amministrazione e ogni altro onere per eventuali servizi aggiuntivi, es: assistenza informatica sala, fornitura hardware per proiezioni ecc.
- c) da una ulteriore quota forfettaria, maggiorata rispetto al punto b, per utilizzo dei locali in giornate non lavorative (sabato, domenica o festivi)

In caso di richiesta di catering o caffetteria a supporto dell'evento in Auditorium di C.so Inghilterra la stessa va indirizzata al Bar interno del II piano dell'edificio stesso.

Il corrispettivo è dovuto per il periodo di utilizzo dello spazio compresi, se del caso, i tempi necessari per il montaggio e lo smontaggio degli allestimenti. Il costo di eventuale e necessaria pulizia finale straordinaria, è a carico del richiedente.

8. Possono essere ammessi alla riduzione della tariffa di cui al presente articolo le seguenti categorie di soggetti:

Soggetto	Tariffa giornaliera (a)	Rimborso spese giornaliero (b)	Rimborso Spese giornaliero (c)	Corrispettivo Lordo (a+b+c)
Privati Persone Fisiche o Giuridiche – valore commerciale – SENZA PATROCINIO CMTO Determinazione dirigenziale	X	Y	Z	X+Y+Z
Associazioni svolgenti funzioni fondamentali di CMTO Decreto organo politico competente	X – 50%	Y	Z	X(-50%)+Y+Z
Associazioni svolgenti funzioni fondamentali di ENTI diversi Decreto organo politico competente	X – 30%	Y	Z	X(-30%)+Y+Z
Enti locali territoriali per esercizio di funzioni fondamentali P.A. Decreto organo politico competente	X – 100%	Y	Z	Y+Z

9. La mera 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.

Art. 39 – Concessione a titolo gratuito

1. Per eccezionali e motivate esigenze di particolare rilevanza e preminente interesse pubblico, individuate con apposito provvedimento dell'organo politico competente, 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 titolo gratuito si intende senza oneri economici gestionali o impositivi a carico dell'Ente.

Art. 40 – Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi di beni di proprietà dell'Ente, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
- l'obbligo di pagamento del canone, o del corrispettivo per l'utilizzo pattuito, comprensivo degli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione e di copertura assicurativa;
 - la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - Altre condizioni indicate nel bando di gara.
2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al comma 1 comporta lo scioglimento del

rapporto contrattuale, salvo il diritto della Città metropolitana di procedere giudizialmente nei confronti del concessionario inadempiente.

Art. 41 – Ritardato od omesso versamento del canone di locazione o concessione o affitto

1. In caso di ritardato o omesso versamento del canone dovuto a qualsiasi titolo, la Città metropolitana di Torino deve effettuare la previa costituzione in mora del soggetto debitore (art. 1219 del Codice Civile) mediante intimazione scritta al pagamento notificata tramite posta elettronica certificata (PEC) o, qualora il debitore ne fosse sprovvisto, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento (nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di notificazione) contenente: l'obbligo di pagamento del canone, o del corrispettivo per l'utilizzo pattuito, comprensivo degli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione e di copertura assicurativa; il termine per provvedere al versamento, non superiore a 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento dell'intimazione; l'avvertenza che in difetto si procederà alla riscossione coattiva nei modi e nei termini di legge con interessi di mora ed oneri a carico del debitore
2. In assenza di versamento alla scadenza del termine indicato nell'intimazione di pagamento, si procede alla riscossione coattiva del credito secondo le disposizioni previste nel "Regolamento della Riscossione delle Entrate e dell'Accertamento e Definizione delle Entrate Tributarie" della Città metropolitana di Torino [da ultimo modificato con Deliberazione del Consiglio Metropolitanò n. 65 del 22.12.2022].

PARTE V – COMODATO D’USO

Art. 42 – Comodato d’uso

1. Con provvedimento motivato dell’organo politico competente, i beni patrimoniali disponibili di proprietà dell’Ente possono essere concessi in comodato ad enti pubblici o privati, associazioni, fondazioni, i quali non abbiano scopo di lucro e promuovano e tutelino interessi generali della comunità.
2. Per far ricorso al comodato devono ricorrere chiari obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo svolgimento di attività di interesse generale, da indicarsi nel provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. L’uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità degli stessi.
4. Sono posti a carico del concessionario tutti gli oneri relativi alle utenze e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e il rimborso di eventuali imposte locali pagate dalla città metropolitana, questi ultimi se oggetto di specifico atto negoziale.
5. Il comodato in uso a terzi è revocabile in qualunque momento per esigenze di interesse pubblico, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

PARTE VI - CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI

Art. 43 – Contratti ad effetti obbligatori passivi

1. Qualora, a seguito di verifica preventiva dell'inesistenza di beni analoghi di proprietà, occorra reperire sul mercato immobiliare immobili da destinare o all'attività istituzionale o agli obblighi di legge in capo alla Città metropolitana, possono essere stipulati contratti di locazione e di affitto passivi.
2. Alla locazione di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico che descrive tutte le caratteristiche che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.
3. Si procede mediante trattativa privata diretta nel caso di rinnovo di un contratto di locazione passiva scaduto, qualora ricorrano particolari e speciali circostanze che rendono necessaria la prosecuzione del rapporto negoziale, o nel caso in cui il bene da locare è di proprietà di un altro ente pubblico.
4. I criteri per l'attribuzione dei punteggi sono predeterminati e approvati con apposito provvedimento.
5. Le offerte di immobili, pervenute nei termini e secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico, vengono valutate da una Commissione, nominata successivamente alla data fissata quale scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di cui fanno parte un dirigente dell'ente, con funzioni di Presidente e due Commissari, scelti tra i funzionari in servizio presso l'ente.
6. I beni da prendere in locazione devono essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto.

PARTE VII – NORME FINALI

Art. 44 – Requisiti morali dei contraenti

1. Oltre agli eventuali requisiti specifici previsti ed evidenziati nel relativo avviso d'asta pubblica, il contraente selezionato per la vendita o l'assegnazione in uso, a titolo oneroso o gratuito, di beni patrimoniali, mediante le procedure previste nel presente Regolamento, non deve:
 - trovarsi (il richiedente e i propri familiari conviventi, se trattasi di persona fisica; il rappresentante legale e gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se trattasi di persona giuridica) in alcuna delle cause di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - avere liti pendenti con la Città metropolitana;
 - trovarsi in situazioni di morosità nei confronti della Città metropolitana circa il pagamento di canoni e/o altre spese dovute a titolo di rimborso (utenze, imposte, tasse, ecc.), nel caso in cui sia già assegnatario di immobile della Città Metropolitana a titolo oneroso.

Art. 45 – Decorrenza e norme transitorie

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio della Città Metropolitana di Torino.
2. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli atti di concessione ed ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.
3. Sono fatte salve le concessioni amministrative ed i contratti stipulati precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento, sino alla naturale scadenza dei medesimi.
4. Le norme contenute nel presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, nelle more della formale modifica del presente Regolamento, si applica la normativa sovraordinata.
5. Il presente Regolamento si integra con la mappatura degli afferenti processi, dei correlati potenziali rischi corruttivi e delle misure poste a contrasto di cui all'Allegato A alla Sezione 2 del PIAO Valore Pubblico, Performance e Anticorruzione, Sottosezione di programmazione Rischi corruttivi e trasparenza.

Art. 46 – Norme di rinvio

1. Per la gestione del demanio stradale, trovano applicazione le norme del nuovo Codice della Strada D. Lgs. 285/92, del suo regolamento di attuazione approvato con D.p.r. 495/1992 e del regolamento per le autorizzazioni e concessioni per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
2. Le norme contenute nel presente Regolamento non trovano applicazione, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 37, per la gestione degli alloggi dei custodi, delle sale/auditorium e degli uffici/locali di proprietà della Città metropolitana nonché per la concessione di impianti sportivi e di spazi scolastici in orario extra didattico, per i quali si rinvia ad appositi regolamenti.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si rinvia a quanto previsto in materia dal Codice Civile e dalle leggi di settore nonché ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.