



## CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT  
AREA PATRIMONIO**

**ATTO N. DEL 179**

**Torino, 29/03/2022**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA	Carlotta SALERNO
Paolo CHIAVARINO	Jacopo ROSATELLI
Chiara FOGLIETTA	Rosanna PURCHIA
Paolo MAZZOLENI	Giovanna PENTENERO
Gabriella NARDELLI	Francesco TRESSO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

**OGGETTO:**           REGOLAMENTO N. 397/21. CONCESSIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
COMUNALE A ENTI SENZA FINE DI LUCRO. MODALITA' ATTUATIVE.  
SCHEDE PER LA VALUTAZIONE DEL PROGETTO. APPROVAZIONE .

Il nuovo Regolamento n. 397 del Comune di Torino per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili - approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021, mecc. 2020 02847/131, esecutiva dal 26 aprile 2021 - in vigore dal 1 maggio 2021, al Capo II, dedicato alla gestione indiretta dei beni a fini istituzionali, Sezione II (Assegnazione a soggetti senza fine di lucro) detta la disciplina per la concessione di immobili liberi destinabili a Enti senza fine di lucro.

Con il nuovo Regolamento le modalità di assegnazione a canone ridotto ad enti no profit (procedura ordinaria ed assegnazione diretta) sono state riordinate rispetto alla previgente disciplina contenuta nel regolamento n. 214 della Città in materia di concessioni di beni immobili a associazioni e enti.

Il procedimento di assegnazione delineato non si discosta in modo sostanziale da quello precedente, ma viene più puntualmente delineato: le istanze di assegnazione di beni che pervengono alla Città previa pubblicazione di Avviso Pubblico, o in assenza nel caso in cui siano ravvisabili le condizioni

per un'assegnazione diretta, accompagnate dalle proposte progettuali, se il bene è assegnato al Patrimonio centrale vengono valutate dalle singole Unità Organizzative competenti per materia; le risultanze di tale attività istruttoria sono quindi sottoposte al vaglio di un Gruppo di Lavoro, ora Interdivisionale, precedentemente Interassessorile e sottoposte alla Giunta Comunale. Sarà quindi la Giunta Comunale ad approvare la concessione con il beneficio della riduzione del canone. Nei casi in cui il bene non sia assegnato direttamente al Patrimonio centrale, ma a una diversa Unità organizzativa o alle Circoscrizioni tutto il procedimento viene svolto interamente da queste ultime salvo dare comunicazione degli esiti dell'istruttoria svolta al Gruppo Interdivisionale.

Anche la durata della concessione verrà individuata in fase istruttoria, entro i limiti stabiliti dall'art. 18 del regolamento n. 397 e cioè di regola minimo sei anni e massimo venti anni comprensivi di rinnovi o proroghe; trascorsa la durata massima si procederà a bando. La graduazione della durata dipende sostanzialmente da due fattori: in primo luogo dalla minore o maggiore complessità del progetto che dovrà essere realizzato nell'immobile, in secondo luogo dal valore dell'investimento che il soggetto proponente si impegna a fare per la ristrutturazione/riqualificazione del bene, che può richiedere in alcuni casi tempi più lunghi per il suo ammortamento.

Sempre in tema di durata, legata al rinnovo, occorre in questa sede fare alcune precisazioni.

In primo luogo, in applicazione di quanto disposto dall'art. 49 2° comma del nuovo Regolamento, che regola il regime transitorio stabilendo che “ Fino all'espletamento di procedura pubblica di nuova assegnazione, restano salvi i rapporti patrimoniali in essere con la Città all'entrata in vigore del presente Regolamento”, si ritiene che, in sede di primo rinnovo, nel computare la durata massima ventennale della concessione si debbe tenere conto della durata dell'ultimo rapporto patrimoniale in essere e cioè dell'ultimo contratto sottoscritto con l'assegnatario: tale durata andrà pertanto sottratta dal periodo massimo ventennale. Ciò vale anche per le imprese sociali, che la nuova disciplina attualmente esclude dal novero dei soggetti ammessi a partecipare alle procedure volte all'assegnazione di beni a soggetti del Terzo Settore, ma i cui rapporti patrimoniali in essere vengono parimenti salvaguardati.

Inoltre, particolarmente significativa in tema di rinnovo è la novella introdotta dall'art. 24 del Regolamento che prevede che le proposte di rinnovo delle concessioni, derivanti dagli esiti dell'istruttoria svolta e dalla valutazione positiva da parte del Gruppo Interdivisionale, dovranno comunque essere pubblicate in modo tale da permettere ad altri soggetti di presentare proposte di analogo contenuto progettuale per l'utilizzo dei beni; in tale ipotesi anche le diverse proposte costituiranno oggetto di valutazione in confronto con la proposta originaria giudicata idonea ai fini del rinnovo. Tale procedura è esclusa unicamente nel caso in cui il rinnovo sia previsto contrattualmente e cioè nelle ipotesi in cui il contratto vigente preveda un rinnovo vincolato al solo adempimento delle obbligazioni contrattuali, come ad esempio nei contratti cui è previsto un periodo di sei anni più sei anni con verifica degli adempimenti al termine del primo sessennio.

Quale generale strumento applicativo di dettaglio, per le finalità istruttorie delle richieste di concessione, costituenti l'attività fondamentale per l'individuazione dei soggetti assegnatari, è stata sino ad ora utilizzata una “Scheda per la valutazione del curriculum e del progetto, approvata con deliberazione della Giunta Comunale del 5 novembre 2013 (mecc. 2013 04878/131). La scheda definiva i criteri per l'attribuzione di punteggi diversi alle singole istanze presentate dalle Associazioni/Enti richiedenti, ai fini dell'approvazione della concessione.

Ora l'art. 19 del Regolamento n.397, relativo al canone di concessione, nello stabilire in primo luogo che la percentuale massima di riduzione del canone non potrà essere superiore al 90% del canone di mercato, tranne che nelle specifiche ipotesi di gratuità, individua anche gli elementi fondamentali di cui tenere conto ai fini della valutazione di merito dei progetti presentati e, conseguentemente, anche della determinazione del canone applicabile, rinviando ad un successivo provvedimento della Giunta Comunale, attuativo del Regolamento, la definizione specifica dei singoli criteri.

Gli elementi fondamentali individuati dal Regolamento sono i seguenti:

- rilevanza dei fini istituzionali valutata in rapporto alle esigenze della Città;
- grado di utilità sociale anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in ambito cittadino;
- possibilità e modalità di fruizione da parte dei cittadini dei beni assegnati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
- grado di innovazione della proposta progettuale presentata, in termini di sviluppo di idee e soluzioni originali;
- livello di sostenibilità della proposta in termini ambientali, sociali ed economici;
- livello di affidabilità del soggetto, valutato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti;
- livello di radicamento del soggetto sul territorio valutato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altri Enti locali.

Pertanto, sia in considerazione del fatto che il quadro legislativo regolante gli assetti del c.d. Terzo Settore è nel tempo profondamente mutato, in primis con l'entrata in vigore del d.lgs. del 3 luglio 2017 n. 117 (Codice del terzo Settore) e dei numerosi decreti attuativi dello stesso, sia in esecuzione di quanto previsto e disposto dal nuovo Regolamento Comunale n.397, che di tale nuovo assetto normativo ha tenuto conto, è stata ora elaborata una nuova "Scheda per la valutazione del progetto", quale generale strumento applicativo di dettaglio per le finalità istruttorie di tutte le richieste di concessione, redatta nell'ambito e in osservanza dei citati elementi fondamentali dettati dalla norma regolamentare.

Come anche in precedenza la scheda, da utilizzarsi nell'attività istruttoria delle istanze da tutte le Unità Organizzative dell'Ente - siano esse assegnatarie del bene ai sensi dell'art. 9 del Regolamento n. 397 oppure competenti per la materia così come previsto dall'art. 22 comma 4 dello stesso - definisce l'attribuzione di punteggi diversi alle singole domande presentate dai soggetti richiedenti, in modo da selezionare così tra i vari istanti l'Ente concessionario e ridurre conseguentemente, sulla base del punteggio ottenuto, in percentuale, il canone applicato.

Assume carattere di eccezionalità l'assegnazione a titolo gratuito, che può essere proposta - ex art. 20 del Regolamento - laddove si ravvisino eccezionali e motivate esigenze di particolare rilevanza e preminente interesse pubblico adeguatamente motivate e/o qualora il bene necessiti di ingenti interventi di ripristino. Così come non ordinaria deve intendersi l'assegnazione diretta, al di fuori di una procedura selettiva pubblica, che può ricorrere unicamente nelle ipotesi particolari previste dall'art. 23 del Regolamento, la cui proposta al Gruppo Interdivisionale dovrà essere accompagnata da una relazione illustrativa predisposta dall'Unità Organizzativa competente per materia; in tale caso il provvedimento di approvazione della concessione dovrà essere predisposto di concerto con il Patrimonio, ad eccezione delle ipotesi in cui il Servizio proponente non sia anche assegnatario del bene.

Si evidenzia che, poiché il nuovo Regolamento nell'individuare gli elementi fondamentali da porre a base delle valutazioni delle proposte, non ha privilegiato alcuni ambiti di intervento rispetto ad altri, nella redazione della nuova scheda è stato assegnato a ciascun ambito pari valore, sia esso di carattere culturale, sociale, ambientale o di altra natura.

In linea generale si prevede che a ciascuna istanza possa essere assegnato sino ad un massimo di 100 punti, di cui 80 attribuibili al merito del progetto e 20 alla sostenibilità economico-finanziaria dello stesso: quest'ultimo elemento rappresenta una novità rispetto alla prassi precedente e deriva dalla necessità di acquisire dai proponenti progetti la cui realizzazione non sia puramente aleatoria, ma che abbia probabilità concrete di riuscita. Se ne tiene conto anche per definire i limiti per l'ammissibilità del progetto che sono stabiliti in 55 punti complessivi di cui almeno 10 punti per la sostenibilità economico-finanziaria.

Infine, l'art. 19 ultimo comma del Regolamento n. 397 demanda alla Giunta Comunale l'individuazione del criterio prevalente nel caso in cui si pervenga ad una parità di punteggio tra

varie proposte. A tale proposito si ritiene che in tale ipotesi tra le varie proposte debba prevalere quella cui è stato attribuito un maggior punteggio al merito del progetto, perché le concessioni di cui è il caso hanno come fulcro la valorizzazione delle attività sociali svolte dagli Enti del Terzo Settore, piuttosto che la loro maggiore capacità di investimento.

Per gli altri aspetti di dettaglio si rinvia alla “Scheda per la valutazione del progetto”, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale (all. n.1), costituente lo strumento di valutazione di tutte le richieste di concessione di immobili (anche nei casi in cui si tratti di un rinnovo), presentate da Enti senza fini di lucro, in attuazione dei criteri definiti dal Regolamento della Città di Torino n.397.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

#### DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare la “Scheda per la valutazione del progetto” allegata alla presente deliberazione (all. 1) per formarne parte integrante e sostanziale, quale generale strumento per la valutazione dei progetti presentati da Enti senza fini di lucro e la determinazione dei canoni di concessione degli immobili, nell'ambito delle procedure individuate nel Capo II, Sez. II del Regolamento n. 397 della Città di Torino;
2. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. n. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città, come da dichiarazione allegata (all. 2);

Proponenti:

LA VICESINDACA  
Michela Favaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE  
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA  
Elena Brunetto

---

IL SINDACO  
Firmato digitalmente  
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE  
Firmato digitalmente  
Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire <sup>1</sup>, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-179-2022-All\_1-allegato\_1\_SCHEDA\_DEF..pdf
2. DEL-179-2022-All\_2-allegato\_2\_VIE\_regolamento\_397\_-\_Documenti\_Google.pdf



---

<sup>1</sup> L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento