



CITTÀ DI RIVOLI

Città di Rivoli

Corso Francia 98 – 10098 Rivoli (To) – Tel. 011.9513300

comune.rivoli.to@legalmail.it

P.IVA 00529840019

Proposta n.: 4597

DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO E ALLA CITTA'
SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE E VALORIZZAZIONI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1387 / 2025

OGGETTO: INDIZIONE GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI RIVOLI - VIA SALVADOR ALLENDE N.5 (649).

IL DIRIGENTE DI DIREZIONE

PREMESSO CHE

a partire dall'entrata in vigore del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito nella L. 6 agosto 2008 n. 133, il patrimonio immobiliare degli enti locali è stato oggetto di una nuova e diversa valutazione da parte del legislatore nazionale con l'introduzione della finalità di valorizzazione degli immobili.

Con il termine "valorizzazione" vengono comprese tutte quelle azioni svolte dalla P.A. per trasformare le proprietà pubbliche da costo a fonte di reddito, di riqualificazione del territorio e di sviluppo sociale.

Secondo i principi e le finalità espresse dalla normativa sopra richiamata, i beni immobili di proprietà degli enti locali possono essere concessi o locati a privati a titolo oneroso, ai fini della loro riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione per lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Il percorso di valorizzazione prevede che la durata di una concessione sia commisurata all'equilibrio economico finanziario dell'attività che verrà svolta nell'immobile, in modo da garantire ai concessionari un ritorno economico al proprio investimento, e che la scelta del concessionario sia effettuata tramite procedure ad evidenza pubblica.

Il Comune di Rivoli è proprietario del complesso immobiliare sito in Rivoli, Via Salvador Allende n.5, a tre piani fuori terra, composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo ed intende valorizzare la porzione così contraddistinta al Catasto di Rivoli:

- Catasto Terreni: Foglio 15, mappale 551, Ente Urbano (parte);
- Catasto Fabbricati: Foglio 15, Particella 551, Subalterno 2, Categoria B/5, Classe U, Consistenza 14.600 m³, Superficie catastale 4.488 m², Rendita € 22.620,80; dalla gara in oggetto sono esclusi la palestra e i

locali ad essa pertinenziali, aventi una superficie lorda complessiva di ca. 690 m².

- Al fabbricato è annesso un cortile pertinenziale, prospiciente i lati sud ed est dell'edificio, avente superficie lorda di ca. 2800 m² totali. Il bando di gara ha ad oggetto solo il cortile pertinenziale prospiciente il lato sud dell'edificio, avente superficie lorda di ca. 150 m².

L'immobile, inizialmente sede della Scuola Media "Primo Levi", dal 2012 ha accolto n.11 associazioni operanti sul territorio rivolesi e, ai piani superiori, il Centro Provinciale per l'Istruzione degli Adulti - CPIA 5 di Torino sede di attività scolastiche volte alla formazione continua degli adulti. Il CPIA 5 è stato già trasferito presso l'ex-Scuola "Pablo Neruda"; le associazioni saranno trasferite entro la fine dell'anno corrente.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 190 del 26 giugno 2025 è stata stabilita l'assegnazione in uso a terzi della porzione dell'immobile attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 convertito nella L. n. 410/2001, nonché dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella L. 133/2008 ed è stata approvata la Perizia estimativa di determinazione del canone a base d'asta.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 24 luglio 2025 l'immobile in oggetto è stato incluso nell'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2025/2027 e dichiarato soggetto a valorizzazione attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione.

Con determinazione dirigenziale n. 763 del 29 luglio 2025 sono stati approvati l'avviso di gara, il disciplinare, lo schema di atto di concessione con i relativi allegati. La gara indetta, tuttavia, è andata deserta in quanto non è pervenuta alcuna offerta, come da determina dirigenziale n. 1190 del 18/11/2025.

Con comunicazione di Giunta Comunale n. 57 del 06/11/2025 è stato dato indirizzo per indire una nuova gara alle medesime condizioni della precedente, ad esclusione della durata della concessione, individuata in un intervallo compreso tra i 15 e i 30 anni, e della porzione di immobile da assegnare in concessione, che non comprende la palestra e i locali ad essa accessori, con conseguente adeguamento del canone a base d'asta.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 379 del 10 dicembre 2025 è stata nuovamente stabilita l'assegnazione in uso a terzi dell'immobile attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 convertito nella L. n. 410/2001, nonché dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella L. 133/2008 ed è stata approvata la Perizia estimativa di determinazione del canone a base d'asta.

L'immobile è qualificato come bene patrimoniale indisponibile, destinato a finalità di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 826, comma 3, c.c. Tale natura comporta:

- a) l'applicazione dell'istituto della concessione amministrativa, in luogo degli strumenti privatistici tipici dei beni disponibili (e.g. locazione; comodato);
- b) la selezione del concessionario mediante procedura ad evidenza pubblica, volta a verificarne l'idoneità morale ed economica nonché la capacità di perseguire efficacemente gli obiettivi di interesse generale connessi all'uso del bene.

Qualora il soggetto aggiudicatario sia un operatore economico che, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal PRGC, intenda perseguire finalità lucrative, si procederà alla riclassificazione del bene come patrimoniale disponibile con apposito provvedimento. Il rapporto sarà, in tal caso, regolato secondo lo schema civilistico della locazione di valorizzazione.

Ritenuto, pertanto, di indire la procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione dell'immobile in oggetto ed approvare la relativa documentazione di gara.

Dato atto che con l'adozione del presente provvedimento si esprime altresì parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del Testo Unico n. 267 del 2000.

L'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Direzione, ai sensi dell'articolo 107 comma 3, del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e dell'articolo 25 dello Statuto

comunale;

D E T E R M I N A

1. di richiamare la premessa narrativa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di indire la procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà comunale sito in Via Salvador Allende n.5 così contraddistinto al Catasto di Rivoli:
 - Catasto Terreni: foglio 15, mappale 551 (parte);
 - Catasto Fabbricati: foglio 15, particella 551, subalterno 2 (ad esclusione della palestra e dei locali ad essa pertinenti oggetto di frazionamento a carico del concessionario);alle condizioni previste nella documentazione di gara di cui al successivo punto 3.
3. Di approvare la seguente documentazione di gara inerente la procedura in oggetto, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - 1) Avviso di gara;
 - 2) Disciplinare di gara contenente i seguenti allegati:
 - “Allegato 1 – Scheda informativa”
 - “Allegato 2 – Estratto di mappa catastale”
 - “Allegato 3– Planimetria catastale ed Elaborato planimetrico”
 - “Allegato 4 – Perizia Estimativa: Determinazione canone a base d'asta concessione di valorizzazione”
 - “Allegato 5 – Facsimile di Domanda di partecipazione alla gara”
 - “Allegato 6 – Informativa Privacy ”
 - “Allegato 7 – Codice di comportamento”
 - “Allegato 8– Offerta Economico-Temporale”
 - “Allegato 9 – Schema di contratto di concessione di valorizzazione”.
4. Di demandare a successivo provvedimento dirigenziale la nomina della Commissione giudicatrice per la valutazione delle domande di partecipazione alla gara pubblica.
5. Di pubblicare l'Avviso di gara e il Disciplinare di gara con i relativi allegati all'Albo Pretorio, sul sito web del Comune di Rivoli e, per estratto, sul Bollettino Ufficiale Regionale.
6. Di dare atto che il Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 , 5 e 6 è la Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare, Rag. Lorella Baldassari.
7. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese a carico del bilancio comunale.

LB/gdp

Li, 16/12/2025

IL DIRIGENTE
GRAZIANI ANTONIO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

