

REGOLAMENTO GTT PER LA VENDITA, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI.

INDICE

CAPO I Disposizioni Generali

Art.1 Criteri ed ambito di applicazione

Art. 2 Definizioni

Art. 3 Inventario

Art. 4 Stima dei beni

Art. 5 Competenze

CAPO II Procedure di vendita

Art. 6 Piano Industriale

Art. 7 Procedura ordinaria di alienazione

Art. 8 Trattativa diretta

Art. 9 Diritto di prelazione e modalità di esercizio

Art. 10 Stipulazione del contratto

Art. 11 Condizioni generali

CAPO III Locazioni

Art. 12 Tipologia di beni da locare

Art. 13 Procedura ordinaria di locazione

Art. 14 Affidamento diretto

Art. 15 Obblighi a carico del conduttore

Art. 16 Comodato d'uso gratuito

CAPO IV Disposizioni Finali

Art. 17 Disciplina delle sollecitazioni esterne

Art. 18 Requisiti morali dei contraenti

Art. 19 Obblighi di pubblicazione ex D.Lgs. 33/2013

Art. 20 Norme di rinvio



CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Criterio ed ambito di applicazione

Il Regolamento disciplina, secondo criteri di economicità, efficacia, efficienza, redditività, imparzialità, perseguimento dell'interesse pubblico, pubblicità e trasparenza, la gestione e la valorizzazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, nonché dei beni immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico, di GTT – Gruppo Torinese Trasporti SpA (nel prosieguo GTT o Azienda), mediante l'alienazione dell'immobile o del diritto di proprietà superficiaria anche parziale sullo stesso, la locazione e il comodato dei suddetti beni.

Art. 2 Definizioni.

Ai fini del presente Regolamento, si intende per:

- a) Beni patrimoniali disponibili: gli immobili di proprietà aziendale, non vincolati e disponibili alle più diverse forme di utilizzo; tali beni non sono strettamente correlati alla funzione pubblica svolta dall'Azienda, la loro gestione rientra nella sfera del diritto privato e sono soggetti alle stesse norme riguardanti i beni di proprietà privata.
- b) Beni immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico ai sensi dell'articolo 822 del Codice Civile e del Codice dei beni culturali e del paesaggio; tali beni non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei limiti e con le modalità previsti dalle norme che li disciplinano.
- c) Alienazione: Atto giuridico con cui si trasferisce ad altri soggetti la proprietà o il diritto su beni del proprio patrimonio, incluso il diritto di proprietà superficiaria anche parziale relativamente ai suddetti beni.
- d) Locazione: il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.
- e) Gestione: le attività amministrative necessarie e propedeutiche a consentire l'uso dei beni immobili sia a fini istituzionali che a fini non istituzionali.
- f) Comodato ad uso gratuito: è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Art. 3 Inventario.

Tutti i beni immobili di proprietà dell'Azienda sono iscritti, con le loro attuali destinazioni d'uso, classificazioni e valori, in apposito Libro inventario del patrimonio immobiliare aziendale.

L'inventario dei beni e la destinazione d'uso degli stessi vengono annualmente aggiornati a seguito delle operazioni di acquisizione, alienazione, demolizione e manutenzione straordinaria effettuate dalle diverse aree / settori aziendali.



Art. 4 – Stima dei beni

Il valore dei beni immobili è determinato sulla base del valore di bilancio, da considerarsi prioritariamente quale riferimento. Tale valore è desunto, in prima istanza, dal costo storico di acquisizione, eventualmente aggiornato in funzione di successive perizie tecniche ovvero di valutazioni estimative idonee.

Qualora emerga una significativa divergenza tra il valore di bilancio e il valore commerciale del bene, si procede all'effettuazione di nuova stima al fine di garantire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale.

Le operazioni di stima dei beni immobili di cui all'articolo 2 sono effettuate con perizie estimative redatte da soggetti terzi qualificati in materia, ovvero dai competenti Uffici sulla base dei valori di mercato indicati sul borsino immobiliare OMI pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate ovvero mediante altri strumenti di valutazione immobiliare.

Nelle operazioni di stima vengono altresì considerate le analisi effettuate sulle caratteristiche dei beni, quali consistenza, stato conservativo, normativa urbanistica, qualità ambientali e potenzialità economiche, al fine di consentirne la corretta gestione e valorizzazione.

Art. 5 Competenze

Le competenze dei vari Uffici aziendali circa le attività oggetto del presente regolamento vengono stabilite tramite istruzioni operative.

CAPO II PROCEDURE DI VENDITA.

Art. 6 Piano Industriale

Il Piano Industriale contiene l'elenco dei beni immobili che GTT intende alienare ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire. Il piano è approvato con deliberazione dell'Assemblea Soci di GTT e può avere valenza pluriennale.

Le singole procedure sono gestite in base alle procure vigenti.

Art. 7 Procedura ordinaria di alienazione.

GTT procede all'alienazione dei beni immobili, ovvero del diritto di proprietà superficiaria anche parziale sugli stessi, mediante Asta Pubblica, esperita per mezzo di offerte non inferiori al prezzo a base d'asta, stimato ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

L'Asta Pubblica sarà regolamentata da apposito disciplinare di vendita, nel rispetto della normativa vigente.



L'avviso d'Asta viene pubblicato sul sito istituzionale di GTT per almeno 15 giorni; l'Azienda si riserva altresì di provvedere alla pubblicazione dell'avviso anche attraverso giornali, riviste specializzate e altri mezzi di pubblicazione che riterrà opportuni.

Nel caso in cui la prima asta vada deserta, l'Azienda procederà ad un secondo esperimento di vendita, mediante pubblicazione di ulteriore avviso nelle modalità di cui sopra e con prezzo a base di gara ridotto in funzione di nuova stima secondo le modalità di cui all'art.4.

Art. 8 Trattativa diretta.

GTT può procedere alla alienazione dei beni immobili ovvero del diritto di proprietà superficiaria anche parziale sugli stessi, con trattativa diretta, senza esperimento di asta pubblica, nei seguenti casi:

- a) procedure per le quali siano andate deserte le prime due aste, interpellando i soggetti che in qualsiasi modo hanno dimostrato o potrebbero avere un interesse all'acquisto;
- b) alienazioni di immobili ovvero trasferimento del diritto di proprietà superficiaria anche parziale sugli stessi, di modesto valore economico e comunque non superiore ad Euro 35.000,00, con offerta economica almeno pari al prezzo base stimato, interpellando i soggetti che potrebbero avere interesse all'acquisto o che hanno manifestato l'interesse all'acquisto;
- c) alienazioni in favore di enti pubblici, di società controllate dagli stessi o di soggetti incaricati da Amministrazioni Pubbliche per la realizzazione di impianti e infrastrutture di pubblico interesse.

Art. 9 Diritto di prelazione e modalità d'esercizio.

GTT riconosce il diritto di prelazione, ai sensi di legge, in caso di immobili oggetto di locazione ove il conduttore non si trovi in situazioni di morosità nei confronti dell'Azienda o in altre situazioni di grave inadempimento contrattuale.

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

Al di fuori dei casi previsti dalla Legge, il diritto di prelazione, se previsto dal contratto, sarà esercitato alle condizioni sotto riportate.

A seguito del procedimento di vendita, l'Azienda comunica ai beneficiari della prelazione, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire entro 30 (trenta) giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

La mancata comunicazione dell'accettazione, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza dalla medesima.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.



Art. 10 Stipulazione del contratto.

I contratti vengono redatti esclusivamente tramite atto pubblico, con spese a carico dell'acquirente. La vendita sarà oggetto di fatturazione da parte di GTT valutando per ogni specifico caso l'imponibilità o l'esenzione ai fini IVA in funzione della categoria catastale dell'immobile.

Art. 11 Condizioni generali

Salvo quanto diversamente stabilito, ai sensi dell'art. 1538 del Codice Civile, i beni vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui si trovano al momento dell'asta ovvero dell'avvio del procedimento, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

L'alienazione avviene inoltre sulla base della documentazione fornita, con assunzione in capo all'acquirente di tutti gli oneri, rischi, vincoli, costi e obblighi presenti e futuri anche, nei confronti dei terzi e con accettazione dell'esistente situazione urbanistica.

GTT non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di rivendicazione da parte di terzi, rispetto al bene oggetto del contratto, escludendo qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale.

GTT ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del rogito, 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, ove prevista.

CAPO III LOCAZIONI

Art. 12 Tipologia di beni da locare.

Possono essere concessi in locazione i beni di proprietà aziendale appartenenti al patrimonio disponibile.

Art. 13 Procedura ordinaria di locazione.

La locazione dei beni immobili avviene, salvo i casi di cui al successivo art.14, mediante Avviso pubblico ove sono riportate le condizioni contrattuali.

L'Avviso pubblico sarà regolamentato da apposito disciplinare di locazione, nel rispetto della normativa vigente.

L'avviso viene pubblicato sul sito istituzionale di GTT per almeno 15 giorni; l'Azienda si riserva altresì di provvedere alla pubblicazione dell'avviso anche attraverso giornali, riviste specializzate e altri mezzi di pubblicazione che riterrà opportuni.



I soggetti interessati possono manifestare il proprio interesse alla locazione di uno o più beni; all'esito di tale manifestazione, GTT procederà quindi alla richiesta di offerta e conseguente scelta dell'aggiudicatario, in base alla migliore offerta presentata in aumento rispetto al canone di offerta pubblicato.

Art. 14 Affidamento diretto.

GTT può procedere alla locazione dei propri beni tramite trattativa diretta, senza esperimento di Avviso pubblico, nei seguenti casi:

- a) non siano pervenute manifestazioni di interesse ovvero offerte in risposta all'avviso di cui all'art. 13 del presente Regolamento;
- b) il canone annuale di locazione è di entità esigua e comunque non superiore ad Euro 3.000,00;
- c) la locazione ha per sua natura carattere transitorio e comunque una durata non superiore ai 18 mesi;
- d) quando la locazione del bene sia richiesta per l'esercizio di attività di pubblico servizio essenziale;
- e) quando la locazione riguardi enti pubblici, società controllate dagli stessi o soggetti incaricati da Amministrazioni Pubbliche per la realizzazione di impianti e infrastrutture di pubblico interesse;
- f) alla scadenza del contratto con il precedente conduttore e in luogo del pagamento dell'indennità di cui all'art 34 della Legge 392/1978.

Art.15 Obblighi a carico del conduttore.

Sono a carico del conduttore i seguenti obblighi, salvo diversamente pattuito in caso di particolari circostanze:

- a) corresponsione del canone e pagamento delle utenze (con intestazione diretta ove possibile), delle spese di gestione condominiali secondo le quote di spettanza, delle tasse e delle imposte correlate all'uso dell'immobile;
- b) manutenzione ordinaria del bene assegnato;
- c) nei limiti concordati con GTT, lavori di manutenzione straordinaria con ogni onere economico a carico del conduttore;
- d) custodia del bene, con espresso esonero dell'Azienda da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi;
- e) restituzione dei locali, al termine del rapporto, in buono stato d'uso e manutenzione, fatto salvo il deterioramento e il consumo risultante dall'uso del bene in conformità del contratto; eventuali migliorie/addizioni sono a carico del conduttore senza alcun onere dell'Azienda;
- f) prestazione di idonea garanzia in conformità con le normative vigenti.

GTT si riserva in ogni caso di imporre negli specifici contratti di locazione, in ragione della caratteristica dei beni e di eventuali rischi correlati all'attività, ulteriori oneri a tutela del patrimonio aziendale quali ad esempio: polizze per rischio locativo ovvero polizze di responsabilità civili verso terzi.



Tutti gli obblighi di cui al presente articolo permangono in capo al conduttore anche successivamente alla scadenza contrattuale, qualora permanga nella detenzione dei locali precedentemente assegnati.

Art. 16 Comodato d'uso gratuito.

GTT si riserva di assegnare in comodato d'uso gratuito i propri beni immobili a favore di Amministrazioni Pubbliche ovvero di Enti morali, Associazioni no-profit con finalità sociale e o di pubblico interesse, quali ad esempio attività socio assistenziali, ricreative e sportive che intendono utilizzare l'immobile per lo svolgimento di tale attività.

Salvo diversa pattuizione con GTT, sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri relativi alle utenze e quelli di manutenzione ordinaria e, di norma, anche quelle di manutenzione straordinaria nonché il rimborso di eventuali imposte locali correlate all'uso del bene pagate da GTT.

Il comodato senza determinazione della durata è revocabile in qualunque momento senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso; nel caso di comodato con determinazione di durata lo stesso è revocabile anche prima della scadenza qualora sussistano interessi dell'Azienda.

CAPO IV DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17 Disciplina delle sollecitazioni esterne in materia di vendita e locazione.

Le procedure di cui al presente regolamento potranno essere avviate, anche su impulso, proposta o sollecitazione di soggetti esterni all'Azienda. In tali ipotesi, l'avvio delle trattative e la conclusione delle operazioni saranno comunque subordinate al rispetto delle procedure, dei criteri e degli iter autorizzativi previsti dal presente Regolamento e dalle norme interne vigenti.

Art.18 Requisiti morali dei contraenti.

Oltre agli eventuali requisiti specifici previsti ed evidenziati nel relativo avviso d'asta pubblica, il contraente selezionato per le procedure di cui al presente Regolamento, non deve:

- trovarsi 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 GTT, fatta salva eventuale e diversa valutazione alla luce della natura della lite.

Il contraente inoltre deve accettare la politica per la prevenzione della corruzione di GTT ai sensi della norma ISO 37001.



Art. 19 Obblighi di pubblicazione ex D.Lgs. 33/2013.

Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 33/2013 GTT è tenuta a pubblicare sul proprio sito nell'apposita sezione "Società trasparente", tra l'altro, anche le informazioni identificative di immobili posseduti e detenuti ed i canoni di locazione percepiti.

A tal fine ogni qualvolta si stipuli un contratto che impatti su tali dati il Responsabile dell'Area competente per il patrimonio immobiliare deve trasmettere entro 15 giorni dall'atto i dati aggiornati al Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (RPCT) per la pubblicazione sul sito internet nella sezione trasparenza.

Art. 20 Norme di rinvio.

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 dall'ordinamento giuridico.

