Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde 2014 42697/131
Area Patrimonio – Servizio Diritti Reali

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 316
approvata il 11 luglio 2014

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L`ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2013 04084/131 del 30 settembre 2013 è stata approvata la vendita di alcuni immobili di proprietà comunale ad asta pubblica, alcuni dei quali già compresi nel Piano Dismissioni 2012 e precedenti ed altri inseriti nel Piano Dismissioni 2013. In esecuzione di tale provvedimento, con deliberazione della Giunta Comunale del 25 giugno 2014 mecc. n. 2014 02908/131 è stata approvata l'indizione di un ulteriore esperimento d'incanto per una serie di immobili comunali già oggetto di precedenti aste disertate (aste pubbliche n.ri 42/2011, 78/2011, 26/2012, 80/2012, 86/2012 e 100/2013), quali individuati nell'elenco costituente allegato 1 alla deliberazione stessa. Per la maggior parte di essi è stato autorizzato da tale provvedimento l'abbassamento del prezzo a base d'asta consentito dall'articolo 6, comma 4 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, ai sensi del quale, riuscito infruttuoso anche il secondo esperimento d'asta, l'Amministrazione può ordinare ulteriori esperimenti con successive riduzioni, che non potranno eccedere, ciascuna, il decimo del valore di stima.

Con il presente provvedimento si intende quindi procedere all'indizione di asta pubblica per l'alienazione dei beni elencati nell'unito allegato, costituente allegato "B" al Disciplinare d'asta, con la precisazione che tutti sono stati inseriti nel Piano Dismissioni 2013 o precedenti e che nessuno dei cespiti ivi descritti necessita di variante urbanistica per la sua valorizzazione, trattandosi di beni appartenenti al patrimonio disponibile dei quali è consentita la commercializzazione anche a norma del vigente P.R.G..

L'asta verrà effettuata con il sistema delle offerte segrete, ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara.

In particolare, l'asta sarà normata dalle disposizioni indicate nell'allegato Disciplinare (Allegato "A") che con il presente provvedimento si approva ed avrà ad oggetto n°21 Lotti di proprietà comunale indicati nell'elenco costituente allegato "B" al Disciplinare stesso; al Disciplinare sono altresì allegate, con i numeri da 1 a 21, le Schede Patrimoniali relative ad ogni cespite, che illustrano la situazione di fatto e di diritto note all'Amministrazione con riguardo a ciascun immobile. Le stesse indicano anche gli identificativi catastali attuali dei beni,

suscettibili di aggiornamento sia per l'allineamento mappe in corso da parte dell'Agenzia del Territorio, sia per le operazioni tecniche allo stato avviate dai competenti uffici dell'Amministrazione.

Per quanto concerne l'unica unità abitativa locata (Lotto 8, c.so Orbassano 221), si conferma il riconoscimento del diritto di prelazione all'inquilino sul prezzo di aggiudicazione come già disposto con deliberazioni del Consiglio Comunale del 24 novembre 2003 (mecc. 0309047/008), del 1° ottobre 2012 (mecc. 1203879/131) e del 30 settembre 2013 (mecc. 1304084/131). Tale diritto, che ai sensi dell'art. 38 della legge 392/1978 e s.m.i. spetta ai conduttori di immobili ad uso commerciale, potrà essere esercitato quindi anche da tale inquilino purché non sia moroso alla data di esercizio del diritto di prelazione. Detto diritto spetterà, ovviamente, anche al conduttore dell'unità commerciale sita in via Massena n. 11/E (Lotto 11), in quanto titolare di un contratto di locazione commerciale ai sensi della Legge 392/1978.

Come stabilito con la sopra citata deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 02908/131, il diritto di prelazione potrà essere esercitato dai locatari esclusivamente nell'ipotesi in cui il lotto sia oggetto di aggiudicazione a terzi in quanto nessun diritto di prelazione spetterà ai conduttori di unità dichiarate deserte. Si rimanda al contenuto nella deliberazione del 25 giugno 2014, mecc. n. 2014 02908/131, per la disciplina del diritto di prelazione nei casi di lotti oggetto di aggiudicazione a soggetti diversi dai locatari.

Il Lotto 18 (terreni con sovrastante fabbricato rurale siti in Villarbasse) è viceversa oggetto di diritto di prelazione agraria di cui alle leggi 14 agosto 1971 n. 817 e 26 maggio 1965 n. 590 in favore dei coltivatori diretti proprietari di fondi confinanti; pertanto, l'aggiudicazione sarà sottoposta a condizione sospensiva per consentire l'esercizio del diritto di prelazione ad opera dei soggetti legittimati. Il Disciplinare prevede quindi che l'istanza di partecipazione all'asta contenga l'impegno dell'aggiudicatario a rinunziare ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni o indennizzi, avverso l'Amministrazione Comunale, per il caso di esercizio del suddetto diritto di prelazione ad opera di taluno dei soggetti legittimati.

In tale ipotesi l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione del solo deposito cauzionale versato in sede d'asta, senza diritto ad interessi, non potendo vantare nei confronti della Città di Torino alcuna ulteriore pretesa.

Per quanto attiene all'alienazione delle unità immobiliari pervenute in proprietà alla Città per effetto dello scioglimento di ex IPAB o ex EE.CC.AA. e conseguentemente gravate dal vincolo di destinazione dell'uso e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale, si precisa che l'eventuale corrispettivo verrà introitato sull'apposito capitolo a ciò dedicato: "Alienazioni immobili Ipab estinte", come stabilito dal più volte citato provvedimento di Giunta.

Gli immobili di cui all'elenco allegato saranno comunque venduti a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538

c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli immobili saranno in ogni caso alienati liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco. L'aggiudicatario dovrà farsi carico di una serie di ulteriori oneri meglio dettagliati nell'allegato Disciplinare di asta pubblica ovvero nelle Schede Patrimoniali.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di un'unica offerta valida riferita al lotto, purché almeno pari al prezzo a base d'asta. E' ammessa l'aggiudicazione di più lotti al medesimo concorrente. Peraltro l'Amministrazione comunale si riserva di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio.

Gli atti di vendita dovranno essere stipulati entro 20 giorni dalla data della richiesta formale formulata dalla Città, con contestuale integrale pagamento del prezzo (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta) e comunque entro il 30 novembre 2014. La proroga di detti termini potrà essere concessa esclusivamente previa presentazione di idonea documentazione attestante la sussistenza di oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità. Si precisa, infine, che gli atti di vendita sono assoggettati ad imposta di registro nell'aliquota di legge e non ad IVA.

Si precisa, infine, che non saranno interessati dalla procedura d'asta di cui al presente provvedimento i lotti individuati con i nn. 12 e 16 nell'allegato n. 1 alla già citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 giugno 2014, mecc. n. 2014 02908/131. Trattasi, rispettivamente, del negozio sito in via Mazzini, n. 44/B, occupato in forza di contratto di locazione avente scadenza (primo sessennio) al 31 dicembre 2017 e del fabbricato sito in via Cumiana ang. corso Peschiera, libero.

Per quanto concerne l'immobile di via Mazzini si è, infatti, in attesa del parere della Regione Piemonte in merito all'interpretazione autentica dell'art. 50 della legge Regione Piemonte n. 3 del 17 febbraio 2010.

Relativamente all'immobile di via Cumiana, poiché lo stesso è stato oggetto di nuova perizia rispetto al precedente prezzo posto a base d'asta, occorre che il Consiglio Comunale ne approvi preventivamente la vendita al nuovo prezzo; a tal fine, l'immobile è stato inserito secondo la nuova perizia nel Piano Dismissioni 2014 ex art. 58 D.L. 112/2008 convertito, con modificazioni, nella legge 133/2008, in corso di approvazione unitamente al Bilancio di Previsione.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

Visto l’art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

Visto l’art. 74 dello Statuto della Città;

Visto l’art. 36 del Regolamento di Contabilità;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2013 04084/131 del 30 settembre 2013;

Visto il Piano Dismissioni 2013 approvato, da ultimo, con deliberazione C.C. 16.12.2013 mecc. n.2013 05664/024;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 25 giugno 2014, mecc. n. 2014 02908/131;

Vista la circolare dell’Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884;

Vista la circolare dell’Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie.

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte,

1. di approvare l’indizione di asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, per l’alienazione degli immobili di proprietà comunale indicati nell’allegato elenco (allegato “B” al Disciplinare), alle condizioni tutte previste dal Disciplinare integrale di asta di cui al successivo punto 2 e dei suoi allegati, nonché dalla deliberazione della Giunta Comunale del 25 giugno 2014 mecc. n. 2014 02908/131, nonché dalla presente determinazione di indizione d’asta;

2. di approvare l’allegato “Disciplinare integrale di asta” (All. “A”) con il relativo elenco beni (allegato “B” al Disciplinare) e le annesse schede patrimoniali relative a ciascun lotto oggetto di alienazione (allegati dal n. 1 al n. 21 al Disciplinare), dandosi atto che tali schede contengono indicazioni circa le principali caratteristiche edilizie-urbanistiche, strutturali e giuridiche degli immobili ed, in generale, circa lo stato di fatto e di diritto di ciascun lotto noto alla scrivente Amministrazione;

3. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compreso l’accertamento di entrata per il corrispettivo degli immobili aggiudicati;

4. 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. "C");
5. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.

Torino, 11 luglio 2014

IL DIRIGENTE DI AREA
DR.SSA CARLA VILLARI