APA 2512

ATTO DI NOVAZIONE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno quindici del mese di febbraio ——

—— 15/02/2019 ——

in Torino, in una sala del Civico Palazzo, sito in piazza Palazzo di Città n. 1, innanzi a me dottor Flavio ROUX, Segretario Generale Reggente della Città di Torino, assenti i testimoni non avendone io, Segretario Generale Reggente, e le parti richiesta la presenza, sono personalmente comparsi i signori:

- Giuseppe BIANCIOTTO, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino, presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente atto in qualità di Dirigente del Servizio Contratti e in rappresentanza della **CITTA' DI TORINO**, con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale e partita I.V.A. 00514490010, per i poteri per quanto infra in forza di provvedimento della Sindaca in data 5 maggio 2017, protocollo numero 007593, e di determinazione dirigenziale del Segretario Generale della Città n. 44 in data 18 febbraio 2014 (meccanografico n. 2014 40621/002). Il predetto legale rappresentante della Città interviene al presente atto in esecuzione delle Deliberazioni della Giunta Comunale approvate in data 13 aprile 2017 (meccanografico n. 2017 01361/131) ed in data 30 ottobre 2018 (meccanografico n. 2018 04889/131) nonché di Determinazioni del Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari n. 176 in data 25 maggio 2017 e n. 83 in data 15 febbraio 2019;

in prosieguo per brevità Città

- Sergio SORTINO, nato a Torino il 12 dicembre 1963, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente infra indicato, il quale sottoscrive il presente atto in qualità di Presidente e Legale Rappresentante della **I.P.A.B. "Casa Benefica"**, con sede in Torino, Via Saluzzo n. 44, Codice Fiscale 04795800012, con i poteri per quanto infra in forza del vigente Statuto dell'Ente e del Decreto della Sindaca della Città di Torino prot. 4147 in data 28/11/2018 nonché in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 29/5/2017 e di Ordinanza del Commissario Straordinario n. 1/18 del 05/10/2018;

in prosieguo per brevità IPAB o Casa Benefica

premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2003 07907/008 del 17 novembre 2003 la Città approvò l'alienazione per un corrispettivo ~~dei~~ ~~euro~~ 113.600,00 (centotredicimilaseicento/00) della propria quota di comproprietà indivisa del 50% sull'alloggio sito a Roma nello stabile di via Marcantonio Colonna n. 28, angolo via dei Gracchi 278, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 406, particella 25, subalterno 58, in favore dell'I.P.A.B. "Casa Benefica", titolare della restante quota di comproprietà;

- la vendita predetta venne formalizzata con atto a rogito notaio Tomaselli di Torino rep. 458096/18418 del 19 maggio 2006, registrato a Torino 2° Ufficio dell'Agenzia delle Entrate al n. 4001 in data 25 maggio 2006; in conseguenza di tale atto l'IPAB è diventata piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile in questione;

- l'art. 2 di tale contratto stabiliva un diritto di opzione in favore della Città nel caso in cui l'IPAB decidesse di vendere l'immobile predetto; più

precisamente l'IPAB, con tale articolo, ha concesso: "...alla Civica Amministrazione di Torino il diritto di opzione per l'acquisto dello stesso e delle collegate quote di comproprietà dei beni del "condominio" di cui appresso, nel caso in cui la "CASA BENEFICA" (ovvero altro Istituto nel quale si fosse nel frattempo trasformata, scissa, fusa, incorporata ecc..) intendesse spogliarsi in futuro, in tutto o in parte, della proprietà dell'alloggio. L'esistenza di tale diritto dovrà essere annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. Il diritto di opzione dovrà essere esercitato dalla Civica Amministrazione nel termine di novanta giorni decorrenti dalla data della ricezione della nota con la quale la "CASA BENEFICA" manifesterà l'intenzione di cedere il bene o porzione dello stesso. In tal caso la Città sarà tenuta a corrispondere il prezzo a suo tempo versato dalla "CASA BENEFICA" per l'acquisto, aggiornato secondo la formula adottata dall'Unione degli Esperti Contabili Europei in riferimento alla variazione del valore di costo di un immobile nel tempo, rispetto ai criteri di vetustà, e correlata con il deperimento dovuto all'obsolescenza funzionale. Detta formula si basa sul seguente moltiplicatore: $D = \boxed{[(A + 20)^{2} / 140 - 2{,}86]}$ dove D rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

Nell'ipotesi in cui il termine giunga a scadenza senza che la Civica Amministrazione manifesti l'intenzione di avvalersi del diritto di opzione, ovvero nel caso in cui la stessa dichiari di non avvalersene, la "CASA BENEFICA" potrà disporre liberamente dell'alloggio e, correlativamente, dovrà ritenersi altresì venuto meno il vincolo di destinazione d'uso di cui

sopra";

- poiché Casa Benefica si è ora determinata a porre in vendita l'immobile in oggetto, la Città e l'IPAB intendono, con il presente atto, stipulare un accordo novativo del precedente contratto a rogito notaio Tomaselli, che preveda la sostituzione del diritto di opzione della Città, di cui all'art. 2 precitato, con il diritto ad ottenere, nel caso di vendita dell'alloggio, il 50% (cinquanta per cento) del prezzo di alienazione, decurtato dell'importo di Euro 102.600,00 (somma che la Città avrebbe dovuto versare in caso di esercizio del diritto di opzione);

- con deliberazione della Giunta Comunale della Città in data 13 aprile 2017 e del Consiglio di Amministrazione dell'I.P.A.B. "Casa Benefica" n. 3 del 29/5/2017 è stata approvata la stipulazione del presente contratto;

- con determinazione del Dirigente dell'Area Patrimonio della Città n. 176 del 25/5/2017 è stata approvata la bozza di atto;

- con deliberazione della Giunta Comunale della Città in data 30 ottobre 2018 e con Ordinanza del Commissario Straordinario n. 1/18 del 5/10/2018 dell'I.P.A.B. "Casa Benefica" sono state approvate modifiche relative al presente contratto;

- con determinazione del Dirigente dell'Area Patrimonio della Città n. 83 del 15 febbraio 2019 sono state approvate ulteriori modifiche ed integrazioni allo schema di atto.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Novazione

La Città di Torino e l'I.P.A.B "Casa Benefica", come sopra rappresentate,

convengono che, a titolo di novazione, per effetto del presente contratto, venga estinto, a decorrere dalla data odierna, il diritto di opzione della Città previsto dall'art. 2 dell'atto a rogito notaio Tomaselli rep. 458096/18418 del 19 maggio 2006, in premessa riportato, sostituendo tale obbligazione con quella prevista dal successivo articolo.

Articolo 2 – Costituzione di nuova obbligazione

La Città di Torino e l'I.P.A.B "Casa Benefica" convengono, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1230 e seguenti del codice civile, a titolo di novazione del diritto di opzione previsto al precedente art. 1, il diritto della Città - nel caso di vendita dell'immobile nei termini e condizioni indicate al successivo articolo 3 – ad una somma pari al 50% (cinquanta per cento) del prezzo di vendita dell'alloggio sito in Roma e censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 406, particella 25 subalterno 58, somma che sarà decurtata dell'importo di euro 102.600,00 spettante all'IPAB stessa.

Qualora non si addivenga alla vendita nei termini e condizioni sopra indicate, l'IPAB attribuisce alla Città il diritto di acquisire la comproprietà del 50% dell'alloggio predetto, nei termini e modi di cui ai successivi patti e condizioni.

Articolo 3 – Patti e condizioni della novazione

La novazione di cui al precedente articolo è regolata fra la Città e l'IPAB dai seguenti patti e condizioni:

a) l'I.P.A.B. "Casa Benefica", come sopra rappresentata, conferisce alla Città di Torino, che come sopra rappresentata accetta, mandato irrevocabile con rappresentanza, a titolo gratuito, a vendere l'intera proprietà dell'immobile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma

al Foglio n. 406, particella 25 subalterno 58, inclusa la collegata quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile, tali ai sensi delle disposizioni del codice civile e del vigente regolamento di condominio, tra cui deve annoverarsi la portineria identificata al C.F. del Comune di Roma al Foglio 406, particella 25, sub. 16, ed esclusa la collegata quota di comproprietà, pari allo 9,597/903,48, sui beni di proprietà condominiale attualmente identificati al C.F. del Comune di Roma al Foglio 406, particella 25, sub. 521, 46, 63, 503, 504, 505, 506, 507 e 508 (salvo diversa e/o migliore identificazione catastale);

b) la Civica Amministrazione, nell'ambito del mandato, espleterà le incombenze finalizzate alla stima del prezzo da porre a base d'asta per l'alienazione del lotto;

c) sempre nell'ambito del mandato, la Civica Amministrazione espleterà l'intero procedimento finalizzato all'alienazione dell'alloggio, comprensivo dell'approvazione del bando di gara e dell'indizione dell'asta pubblica; quest'ultima dovrà svolgersi secondo le modalità, anche temporali, meglio descritte nella Deliberazione di Giunta Comunale in data 30 ottobre 2018, in precedenza indicata, termini e modalità tutti la cui accidentale violazione non comporterà, comunque, il venir meno del presente accordo modificativo;

d) l'Amministrazione Comunale dovrà corrispondere all'I.P.A.B. "Casa Benefica", in caso di vendita a seguito della gara predetta, entro 30 giorni dalla stipulazione dell'atto di compravendita, il 50% (cinquanta per cento) del prezzo di alienazione del bene maggiorato dell'importo di Euro 102.600,00 (centoduemilaseicento/00). Entro lo stesso termine la Città

corrisponderà all'IPAB gli oneri pagati dall'acquirente a titolo di rimborso spese per l'espletamento delle incombenze di cui alla successiva lettera e); verrà, viceversa, trattenuta dalla Città la somma corrisposta dallo stesso acquirente a titolo di rimborso per i costi di pubblicazione dell'avviso d'asta sostenuti dalla Città;

e) l'I.P.A.B. "Casa Benefica" espleterà le incombenze catastali ed edilizie (eventuali sanatorie incluse), necessarie per poter alienare il bene, ed acquisirà, a sue spese, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile. L'IPAB dovrà, inoltre, provvedere all'individuazione di un soggetto qualificato, il quale, durante l'apertura dei termini di partecipazione alla gara, per almeno 2 ore giornaliere e 3 giorni a settimana, dovrà garantire la propria disponibilità a mostrare l'appartamento agli eventuali interessati all'acquisto;

f) nel caso di deserzione dell'asta, l'IPAB potrà procedere alla vendita del bene. Ai fini predetti l'IPAB, entro tre mesi dalla comunicazione della Città concernente l'infruttuoso esperimento di gara, da inviarsi a sua volta entro il termine di 10 giorni da detta diserzione, conferirà apposito incarico ad Agenzia immobiliare specializzata, previa consultazione di almeno 5 Agenzie, scegliendo quella che offrirà le condizioni di maggior favore per la parte venditrice. Il prezzo di vendita, in tal caso, non potrà, comunque, essere inferiore a quello a suo tempo stimato dal Civico Ufficio Tecnico e posto a base della gara disertata, prezzo a cui andranno aggiunti gli oneri (costi di pubblicazione) di cui alla precedente lettera d) e gli oneri di cui alla pregressa lettera e). Il compenso preteso dall'Agenzia verrà anch'esso posto in capo all'acquirente. In caso di alienazione del bene, l'IPAB dovrà

procedere, entro 30 giorni dalla ricezione del pagamento, a corrispondere alla Città la quota di spettanza di quest'ultima corrispondente al 50% (cinquanta per cento) del prezzo di vendita diminuito dell'importo di Euro 102.600,00 (centoduemilaseicento/00). Entro lo stesso termine verranno altresì corrisposti alla Città gli oneri pagati dall'acquirente a titolo di rimborso per i costi di pubblicazione dell'avviso d'asta, sostenuti dalla Città stessa, di cui alla più volte citata lettera d); verrà viceversa trattenuta dall'IPAB la somma corrisposta dallo stesso acquirente a titolo di rimborso spese per l'espletamento delle incombenze di cui alla lettera e) summenzionata;

g) l'IPAB attribuisce alla Città il diritto di acquisire la quota di comproprietà del 50% dell'alloggio in questione dietro il pagamento del prezzo di Euro 102.600,00 (centoduemilaseicento/00), fuori campo IVA, nel caso in cui, decorsi 12 mesi dalla comunicazione concernente l'infruttuoso esperimento di gara di cui alla precedente lettera f), non fosse stato ancora sottoscritto alcun contratto, neppure preliminare di vendita dell'alloggio. In ogni caso il contratto definitivo di compravendita dovrà essere sottoscritto entro i 3 mesi successivi alla stipulazione del preliminare. Il mancato rispetto di tale ultimo termine per causa imputabile al promissario acquirente o per qualsiasi altra causa produrrà la risoluzione di diritto del contratto preliminare, con la conseguente attribuzione in favore della Città del diritto di cui si è detto per l'acquisto della quota di comproprietà del 50% dell'alloggio. L'IPAB – entro 10 giorni – informerà la Città del verificarsi delle predette circostanze a mezzo posta elettronica certificata, al fine di consentire alla stessa di avvalersi del

predetto diritto di acquisto. Quest'ultimo dovrà essere esercitato dalla Città entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione della nota di cui sopra, mediante formale comunicazione da inoltrarsi anch'essa a mezzo posta elettronica certificata. In tal caso verranno altresì suddivise in pari misura tra la Città e l'IPAB le spese di cui ai precedenti punti, lettere d), e), f).

Le parti richiamano le clausole, condizioni ed obbligazioni tutte contenute nelle Deliberazioni della Giunta Comunale in data 13 aprile 2017 e 30 ottobre 2018 impegnandosi ad osservarle ed a farle osservare.

Articolo 4 – Clausola fiscale

Tutte le spese, relative e conseguenti al presente atto, sono carico della Città, che chiede la registrazione con l'imposta fissa, con successiva denuncia, ai sensi del disposto dell'art. 19 del DPR 131/1986, degli eventi (pagamento alla Città conseguente alla vendita del bene di cui ai punti d) o f) del precedente articolo 3 oppure vendita conseguente all'esercizio del diritto di opzione di cui al punto g) del predetto articolo) determinanti la liquidazione dell'imposta proporzionale di cui agli articoli 9 oppure 1 della Tariffa - Parte I del DPR 131/1986. Al verificarsi di detti eventi la Città provvederà, pertanto, nel primo caso, al versamento dell'imposta del 3% da applicarsi sul 50% del prezzo di vendita, decurtato della somma di euro 102.600,00 oppure, nel secondo caso, al versamento dell'imposta del 9% da applicarsi sul prezzo di vendita (euro 102.600,00) conseguente al diritto di opzione.

1/1 Dele "dei euro" : adde "di euro"
2/2 Dele "[(A+20/140 -2,86"; —— adde: "$\frac{(A+20)^2}{140}$ - 2,86"

Si approvano due postille con due parole ed una formula cancellate —

E richiesto, ricevo nella mia qualità di Pubblico ufficiale autorizzato questo atto che leggo ai comparenti, i quali dichiarano, su mia domanda, esserne il tenore conforme alle loro volontà e con me, che omisi la lettura dell'allegato per espressa dispensa dei comparenti medesimi, in segno di conferma lo sottoscrivono.

Questo atto, in parte manoscritto da me Segretario Generale Reggente ed in parte da persona di mia fiducia ed in parte dattiloscritto pure da persona di mia fiducia, consta di tre — fogli di cui occupa nove — pagine intere e sin qui della decima — oltre le sottoscrizioni.

Delle dodici parole da "che" a "medesimi" Si approva una terza postilla, con dodici parole cancellate, da me Segretario Generale Reggente letta ai comparenti - che la approvano -

Giuseppe Rinaldi

Sergio Sartino

Flavio Nanni

Ricevuta del: 26/02/2019 ora: 11:43:54

Utc: 1551177829690139
Utc_string: 2019-02-26T11:43:49.690139+01:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 26/02/2019
Ora invio: 11:43:49

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: NON INDICATO
Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 125367677
Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: RXOFLV63M26L219H

Ufficio delle entrate competente:
TTK - Ufficio Territoriale di TORINO 1

Numero atti trasmessi: 1
Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 245,00 Euro
sul c/c intestato al codice fiscale: 00514490010

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: 2512/2019 (del codice fiscale: RXOFLV63M26L219H)
Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 4024 del 26/02/2019

TTK Ufficio Territoriale di TORINO 1 - Entrate

Tributo		Importo
9814	IMPOSTA REGISTRO - ATTI	200,00 Euro
9802	IMPOSTA DI BOLLO	45,00 Euro