



. - Rep. DD 15/01/2024.0000144.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARGHERITA RUBINO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**

ATTO N. DD 144

Torino, 15/01/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: VENDITA A TRATTATIVA DIRETTA DELLA PROPRIETA' PIENA DI N. 9 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - APPROVAZIONE.

Il presente provvedimento concerne il procedimento di vendita a trattativa diretta della proprietà piena/superficiaria di n. 9 immobili di proprietà comunale per i quali è già andata deserta almeno un'asta ed è, quindi, possibile procedere alla vendita a trattativa diretta ai sensi dell'art. 44, lettera a), del Regolamento comunale n. 397/2021 "Acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili".

Gli immobili oggetto della procedura sono di seguito individuati.

N. Lotto	Descrizione e prezzo base	Prezzo base	Importo deposito cauzionale
1	Locale commerciale sito in Torino, via Po n. 18/I	€ 441.500,00	€ 44.150,00
2	Compendio sito in Torino, via Cigna/via Cervino	€ 3.980.340,00	€ 398.034,00
3	Fabbricato sito in Torino, via Castelgomberto n. 75	€ 588.600,00	€ 58.860,00
4	Alloggio sito in Torino, str. Comunale Mongreno n. 79	€ 305.451,00	€ 30.545,10
5	Locale commerciale sito in Torino, via Ivrea n. 49/B	€ 86.670,00	€ 8.667,00
6	Basso fabbricato sito in Torino, via Bianchi n. 73/D	€ 52.000,00	€ 5.200,00



7	Terreno sito in Torino, via Bianchi n. 73	€ 169.200,00	€ 16.920,00
8	Terreno sito in Torino, via Orbetello n. 113	€ 322.947,00	€ 32.294,70
9	Compendio sito in Torino, strada Calleri nn.8-10	€ 161.838,00	€ 16.183,80

Tutti gli immobili di cui trattasi sono inseriti nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni triennio 2024-2026” contenuto nel “Documento Unico di Programmazione (DUP) per gli anni 2024-2026” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 837 del 18 dicembre 2023.

Nell’osservanza delle disposizioni di cui al richiamato Regolamento comunale n. 397, si dispone quanto segue:

- a) l’intendimento dell’Amministrazione di procedere alla trattativa diretta verrà reso noto mediante:
 - affissione all’Albo Pretorio;
 - pubblicazione sul sito istituzionale della Città;
- b) sulla pagina Internet dedicata (www.comune.torino.it/comunevende) verrà pubblicato il presente provvedimento, completo di tutta la documentazione ad esso allegata:
 - Istruzioni per la corretta presentazione della proposta di acquisto (allegato A);
 - Indicazioni per richiesta informazioni e sopralluoghi (allegato B);
 - Informativa sul trattamento dei dati personali (allegato C);
 - Fac-simile della Proposta di acquisto (allegato D);
 - Schede Tecnico-Patrimoniali degli immobili oggetto di trattativa diretta (costituenti allegati da 1 a 9 del presente provvedimento), con indicazione delle condizioni di vendita;
- c) eventuali interessati/e a visionare gli immobili potranno richiedere un sopralluogo scrivendo alla casella di posta elettronica: dirittireali@comune.torino.it;
- d) i soggetti interessati all’acquisto degli immobili dovranno, quindi, far pervenire la propria proposta (con marca da bollo del valore di euro 16,00) in busta sigillata sui lembi di chiusura e indirizzata alla Divisione Amministrativa Patrimonio - Ufficio Bandi e diritti reali di godimento - alla c.a. della Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio, piazza Palazzo di Città n. 7 - 10122, Torino, a mezzo posta raccomandata A/R o consegnandola a mano presso l’Ufficio Protocollo dell’Area;
- e) la proposta di acquisto, per essere considerata valida, dovrà contenere le dichiarazioni di cui al modello costituente “Allegato D” al presente provvedimento e dovrà essere accompagnata dalla copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e dalla ricevuta dell’eseguito deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del prezzo base del bene oggetto di proposta; saranno prese in considerazione esclusivamente manifestazioni di interesse con prezzo pari o superiore rispetto al prezzo base; il prezzo offerto dovrà essere espresso, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all’Amministrazione procedente; l’avvenuta ricezione da parte dell’Amministrazione della prima proposta di acquisto verrà pubblicata sulla pagina Internet dedicata (www.comune.torino.it/comunevende) per un periodo di 30 giorni;
- f) qualora, decorso il termine di tale pubblicazione, non pervenisse alcuna ulteriore proposta di



acquisto per lo stesso immobile, l'Amministrazione procederà con la vendita a trattativa diretta nei confronti dell'unico soggetto richiedente, previo esito positivo delle verifiche di legge in capo al medesimo;

g) nell'ipotesi in cui entro il termine di cui al punto f) pervenissero ulteriori proposte di acquisto, tutti i/le potenziali interessati/e saranno formalmente invitati/e dall'Amministrazione a partecipare ad una procedura ristretta sulla maggior offerta ricevuta ed il bene verrà aggiudicato al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta; nel caso di mancata presentazione di nuova offerta economica, rimarrà valida l'offerta formulata da ciascuno degli/delle invitati/e nella proposta di acquisto originariamente presentata;

h) in caso di parità di offerte, si procederà ad una licitazione privata tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa. Ove nessuno/a di coloro che ha presentato offerte uguali sia presente o i/le presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Per ciascuno dei beni il cui procedimento viene approvato con il presente provvedimento, si ritiene di consentire la presentazione della prima manifestazioni di interesse sino al giorno **27 marzo 2024, alle ore 12.00** e di stabilire che l'atto di vendita venga stipulato entro 90 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione sia dichiarata efficace (a seguito del positivo esito dei controlli sull'aggiudicatario/a), con contestuale ed integrale pagamento del corrispettivo alla Città e consegna dell'immobile.

Per quanto riguarda i **Lotti n. 1** (locale commerciale sito in via Po n. 18/I) e **n. 2** (compendio sito in via Cigna/via Cervino), si riconosce il diritto di prelazione a favore del conduttore/concessionario (come meglio specificato nelle relative schede tecnico-patrimoniali) sul prezzo di aggiudicazione. Non spetterà alcun diritto di prelazione per il caso di Lotti dichiarati deserti.

In relazione al **Lotto n. 1** (la cui scheda tecnico-patrimoniale indica soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), si precisa che l'atto di alienazione sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo Decreto.

Si precisa che la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario/a comporterà l'attivazione nei suoi confronti delle procedure per l'eventuale risarcimento del danno.

Si precisa, inoltre, che la presentazione di offerte non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

Gli immobili saranno trasferiti a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del codice civile), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli stessi saranno trasferiti liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica.

La Città non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili trasferiti rispetto a quella eventualmente già esistente al momento dell'indizione della procedura, né ulteriori dichiarazioni e attestazioni oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita. Gli identificativi catastali indicati nelle Schede Tecnico-Patrimoniali potrebbero non essere definitivi; la Città provvederà agli aggiornamenti catastali occorrenti per il rogito a



seguito dei quali la superficie dei Lotti potrebbe subire modificazioni non sostanziali rispetto a quella menzionata in dette schede.

Per quanto concerne il ricavato dell'eventuale vendita del **Lotto n. 4 (alloggio strada comunale di Mongreno n. 79)**, pervenuto alla Città nell'ambito del cosiddetto "federalismo demaniale", si richiamano le disposizioni di cui all'art. 56 bis, comma 10, del D.L. 69/2013, introdotto dalla legge di conversione n. 98/2013, ai sensi del quale, alle risorse nette derivanti a ciascun ente territoriale dall'eventuale alienazione degli immobili trasferiti in esecuzione del federalismo demaniale, si applicano le disposizioni di cui all'art. 9, comma 5, del decreto legislativo n. 85/2010 (con conseguente acquisizione alla Città del 75% del ricavato - per essere destinato alla riduzione del debito dell'Ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese d'investimento - e, per la residua aliquota del 25% al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato). In tutti gli altri casi il ricavato dell'alienazione verrà imputato sugli opportuni capitoli, tenendo conto della classificazione originaria degli immobili e della relativa destinazione d'uso, quali risultanti dai registri dell'Inventario della Città, anche ai fini delle disposizioni di cui all'art. 56 bis, comma 11, del decreto legge n. 69/2013, introdotto dalla legge di conversione n. 98/2013.

Si indica quale Responsabile del procedimento la dott.ssa Margherita RUBINO, Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio – Piazza Palazzo di Città n° 7, tel. 011.011.23207.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con il soggetto aggiudicatario è competente il Foro di Torino.

Tutto ciò premesso,

LA 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 il Regolamento comunale n. 397/2021 "Acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021, mecc. 2020 02847/131;
- Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 837 del 18 dicembre 2023;
- Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità armonizzata;

DETERMINA

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

1. di approvare l'alienazione degli immobili di proprietà comunale individuati in premessa, secondo le indicazioni riportate in narrativa ed alle condizioni di cui alle Schede Tecnico-Patrimoniali allegate al presente provvedimento (Allegati da 1 a 9);
2. di approvare che la proposta di acquisto da presentare da parte dei soggetti interessati contenga le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente provvedimento (Allegato D) e sia presentata

secondo le istruzioni per la corretta presentazione della proposta di acquisto, di cui all'Allegato A;

3. di approvare la pubblicazione di un avviso per rendere noto l'intendimento della Città di procedere a trattativa diretta – a decorrere dalla data di assunzione del presente provvedimento - sui canali indicati in narrativa, affinché ne sia assicurata la più ampia diffusione e conoscibilità, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, buon andamento, pubblicità, efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa;
4. di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi e contabili che si rendessero necessari al fine dell'ulteriore seguito del procedimento ed alla susseguente formalizzazione contrattuale;
5. 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;
6. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di utenza;
7. 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.
8. di dichiarare, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale in capo alla sottoscritta;
9. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta".

Dettaglio economico-finanziario

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Margherita Rubino