



CITTA DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**

ATTO N. DD 2678

Torino, 24/05/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI N. 15 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - APPROVAZIONE.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 17 aprile 2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per gli anni 2023-2025, contenente, tra l'altro, anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2023-2025" (di seguito "Piano delle alienazioni"); in esecuzione di tale provvedimento, con la presente determinazione si intende indire un'asta pubblica per l'alienazione di **n. 15 immobili** di proprietà comunale come individuati nell'allegato "Elenco".

Per alcuni di essi (**Lotti nn. 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, e 15**) sono già state infruttuosamente esperite procedure di vendita nel corso degli ultimi anni; per gli altri Lotti (**Lotti nn. 4, 5, 7 e 11**) trattasi, invece, di primo tentativo di vendita.

Nella specie, i **Lotti nn. 4 e 5** sono immobili ad uso residenziale, siti, rispettivamente, al piano rialzato dello stabile di via Castalgomberto n. 75 (scala B) ed al secondo piano dello stabile di via Cravero n. 6, entrambi liberi ed in mediocre stato di manutenzione.

Per quanto concerne il **Lotto n. 7**, trattasi di locale ad uso terziario sito in via Chisone n. 18, acquisito dalla Città in conseguenza della liquidazione dell'Ente Morale Alleanza Cooperativa Torinese nel 1998.

Il **Lotto n. 11** è, invece, costituito da un terreno sito in Torino, nel contesto residenziale in prossimità del civico 73 di via Nicomede Bianchi.

Per quanto riguarda il **Lotto n. 7** (locale sito in via Chisone 18) ed il **Lotto n. 8** (locale commerciale sito in via Ivrea) occorre col presente provvedimento prendere atto degli errori materiali contenuti nel citato Piano delle alienazioni ed, in particolare:

- per il **Lotto n. 7**, dove è stato erroneamente indicato, quale valore di alienazione (importo ribassato rispetto a quello dell'asta pubblica n. 50/2022), la cifra di 93.600,00, anziché quella di euro 96.300,00;
- per il **Lotto n. 8**, dove è stato erroneamente indicato nella sezione "caratteristiche principali", quale destinazione d'uso, quella terziaria/commerciale, anziché esclusivamente terziaria (ai sensi dell'art. 3 – Destinazioni d'uso – delle N.U.E.A. del P.R.G.C. del Comune di Torino, comma 11 - paragrafo 5. "Attività terziarie - lettera A), Uffici pubblici non a carattere direzionale").



Con riferimento al **Lotto n. 3** (alloggio sito in corso Giulio Cesare), si precisa, invece, che l'importo a base della presente procedura d'asta è stato determinato ribassando del 10% il prezzo posto a base della trattativa diretta n. 1/2023, risultata deserta; ciò in esecuzione di quanto dispone l'art. 44, comma 5, del Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città n. 97/2021.

In occasione della prima variazione utile del predetto Piano delle Alienazioni si procederà, pertanto, ad apportare le opportune modifiche con riferimento ai precitati **Lotti nn. 3, 7 e 8**.

L'asta pubblica di cui trattasi si svolgerà secondo quanto indicato nell'allegato "**Disciplinare**" - che con il presente provvedimento si intende approvare; al citato Disciplinare sono allegate, con i numeri **da 1 a 15** le **Schede Tecnico-Patrimoniali** relative ad ogni cespite, che illustrano le situazioni di fatto e di diritto note all'Amministrazione con riguardo a ciascun immobile. Le stesse indicano anche gli identificativi catastali attuali dei beni, talora suscettibili di aggiornamento.

Al Disciplinare sono, altresì, allegati i fac-simile dell'istanza di partecipazione (**Allegato A**), della dichiarazione sostitutiva di certificazione (**Allegato B**) e dell'offerta economica (**Allegato C**), specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa.

L'asta di cui al presente provvedimento sarà esperita con il sistema delle offerte segrete ai sensi del "Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021, mecc. 2020 02847/131) e, per quanto in esso non disciplinato, ai sensi del R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii., con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara.

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/alla medesimo/a concorrente.

In ogni caso, la presentazione di offerte e/o l'esistenza di diritti di prelazione non costituiscono obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non divenga definitiva, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

I Lotti saranno trasferiti in proprietà piena a corpo (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, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli immobili 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, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

Per quanto riguarda il **Lotto n. 9**, si riconosce il diritto di prelazione al conduttore sul prezzo di aggiudicazione, purché lo stesso non risulti moroso alla data di esercizio del diritto di prelazione. Non spetterà alcun diritto di prelazione per il caso in cui il Lotto sia dichiarato deserto.

Riguardo agli immobili per i quali non sono disponibili la classe energetica e l'indice di prestazione energetica (**Lotti nn. 1, 2, 3, 6, 7 e 8**), sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione degli stessi.

Gli atti di alienazione dovranno essere stipulati entro il giorno 31 ottobre 2023, salvo il rispetto dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione sul Lotto n. 9 (prelazione del soggetto conduttore).

La data di stipula potrà essere posticipata esclusivamente per:



- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario;
- ritardo nella conclusione dell'iter finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Si precisa che gli atti di cui alla presente procedura sono assoggettati ad imposta di registro nell'aliquota di legge e non ad I.V.A.

Relativamente ai **Lotti nn. 2, 3 e 6**, pervenuti in proprietà alla Città per effetto dello scioglimento di ex IPAB o ex EE.CC.AA. e, conseguentemente, gravati dal vincolo di destinazione dell'uso e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale, il relativo corrispettivo verrà introitato sull'apposito capitolo a ciò dedicato.

Per quanto concerne il ricavato dell'eventuale vendita del **Lotto n. 13**, 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.

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 vigente Regolamento di contabilità armonizzata;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 17 aprile 2023 con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per gli anni 2023-2025;
- Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;
- Visto il Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili della Città n. 97/2021.;

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, secondo le modalità indicate in narrativa, per l'alienazione di **n. 15 immobili** di proprietà comunale, individuati nell'allegato "Elenco" al presente provvedimento, alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 e dalla presente determinazione di indizione d'asta;
2. di approvare l'allegato "Disciplinare" di asta, con gli annessi allegati, tra cui le Schede Tecnico-Patrimoniali relative a ciascun Lotto; si dà atto che le citate Schede Tecnico-Patrimoniali 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 i necessari adempimenti di carattere contabile;
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;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di utenza;
6. 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;
7. 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