



. - Rep. DD 26/10/2023.0006076. 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 6076**

**Torino, 26/10/2023**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI N. 16 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - APPROVAZIONE.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 17 aprile 2023 (come in ultimo modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 443 del 24 luglio 2023) è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2023-2025" (di seguito "Piano delle alienazioni"), parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) per gli anni 2023-2025; in esecuzione di tale provvedimento, con la presente determinazione si intende indire un'asta pubblica per l'alienazione di **n. 16 immobili** di proprietà comunale come individuati nell'allegato "**Elenco**".

Per alcuni di essi (**Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 16**) sono già state infruttuosamente esperite procedure di vendita nel corso degli ultimi anni; per gli altri Lotti (**Lotti nn. 1, 2, 8 e 12**) trattasi, invece, di primo tentativo di vendita.

Nella specie, il **Lotto n. 1** è costituito da compendio sito in Loano, via Aurelia n. 297, comprendente una palazzina indipendente, elevata in parte ad un piano ed in parte a 2 piani fuori terra, con entrostante terreno, oltre ad area costituente parte sedime e marciapiede via delle Olivette in prossimità del civico 26 - Loano.

Per quanto concerne il **Lotto n. 8**, trattasi di alloggio sito in Torino, via Albenga n. 22, con cantina pertinenziale.

Il **Lotto n. 12** è, invece, costituito da un basso fabbricato sito in Torino, via Nicomede Bianchi n. 73/D.

Per quanto riguarda, infine, il **Lotto n. 2**, trattasi di locale commerciale sito in Torino, **via Po n. 18/I**, occupato con diritto di prelazione a favore del soggetto concessionario.

Con riferimento ai **Lotti n. 3 (compendio via Cigna/via Cervino dal civico n. 100/A al civico 108 di via Cigna e dal civico 21/A al civico 31/A di via Cervino), n. 4 (compendio c.so Brin n. 21), n. 5 (compendio strada Calleri nn. 8-10), n. 7 (fabbricato via Castelgomberto n. 75), n. 9 (alloggio strada comunale di Mongreno n. 79), n. 10 (alloggio via Castelgomberto n. 75), n. 11 (locale commerciale via Ivrea n. 49/B), n. 13 (terreno via San Raffaele 9/A, angolo strada Traforo di Pino), n. 14 (terreno via Nicomede Bianchi n. 73), n. 15 (terreno via Orbetello n. 113) e n. 16 (terreno corso Regina Margherita 220)**, si precisa che l'importo a base della presente procedura d'asta è stato determinato ribassando del 10% il prezzo posto a base dell'ultima



procedura in cui gli stessi sono risultati deserti; ciò in esecuzione di quanto disposto dagli articoli 43, comma 5, lettera b) e 44, comma 5, del “Regolamento per l’acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili” della Città n. 397/2021 e di quanto disposto dal Consiglio Comunale con la predetta deliberazione n. 443 del 24 luglio 2023. In occasione della prima variazione utile del predetto Piano delle Alienazioni si procederà, pertanto, ad apportare le opportune modifiche con riferimento agli stessi.

Per quanto riguarda il **Lotto n. 6, (compendio immobiliare ex Paracchi sito via Pessinetto 36/A)**, il medesimo è stato viceversa oggetto di nuova perizia estimativa, tenuto conto che nel frattempo la Città ha provveduto all’esecuzione degli interventi di bonifica dell’amianto a suo tempo presente nella copertura del corpo di fabbrica. Ai sensi della convenzione attuativa del P.R.I.U. Spina 3, Ambito 4.13/1, di cui il lotto fa parte, verrà riconosciuto il diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione in favore dei Proponenti/Soggetti attuatori del P.R.I.U. stesso.

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 allegati, con i numeri da 1 a 16 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 (ad eccezione del **Lotto n. 2, locale commerciale via Po n. 18/I**, trasferito in proprietà superficaria) 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 i **Lotti n. 2 (locale commerciale via Po 18/I), n. 3 (compendio via Cigna/via Cervino dal civico n. 100/A al civico 108 di via Cigna e dal civico 21/A al civico 31/A di via Cervino) e n. 6 (fabbricato via Pessinetto 36/A)**, si riconosce il diritto di prelazione (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, (eccezion fatta per il Lotto n. 6, per



il quale potrà essere esercitata la prelazione da parte dei Soggetti attuatori il P.R.I.U. sul prezzo a base d'asta in caso di diserzione).

In relazione agli immobili la cui scheda tecnico-patrimoniale indica soggetti 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.

Riguardo agli immobili la cui scheda tecnico-patrimoniale precisa che non sono disponibili la classe energetica e l'indice di prestazione energetica, 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 10 maggio 2024**, salvo il rispetto dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione sui Lotti sopra citati soggetti a tale diritto.

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 al **Lotto n. 5 (compendio strada Calleri nn. 8-10)**, pervenuto in proprietà alla Città per effetto dello scioglimento di ex IPAB/EE.CC.AA. e, conseguentemente, gravato 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. 9 (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.

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 (come in ultimo modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 443 del 24 luglio 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. 397/2021.;

## 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. 16 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