

CITTÀ DI TORINO  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 496  
approvata il 29 settembre 2016

**DETERMINAZIONE: FONDAZIONE TORINO MUSEI - CONTRIBUTO DOVUTO DALLA CITTA` PER L'ANNO 2013 - ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE «EX CASA PANETTI» - INDIZIONE**

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 febbraio 2015 mecc. n. 2014 07246/131 veniva approvato il conferimento al patrimonio disponibile della Fondazione Torino Musei - senza corrispettivo in denaro ed in sostituzione dell'equivalente contribuzione in denaro prevista quale contributo dovuto dalla Città nel 2013- della proprietà di due diversi immobili, per un valore complessivo pari ad Euro 4.386.600,00.

Trattasi di un'area sita in corso Francia, all'altezza del civico 430 c.d. ex Isim (valore del previsto conferimento Euro 2.687.000,00) e del fabbricato sito in via Corte d'Appello 14-14/D c.d. "ex Casa Panetti" (valore del previsto conferimento Euro 1.699.600,00).

Con lo stesso provvedimento, tuttavia, tenendo conto dell'esigenza manifestata in tal senso dalla Fondazione, si stabiliva di lasciare a quest'ultima la scelta di (i) rinviare il trasferimento della proprietà e stipulare il relativo atto entro il 31 dicembre 2015 con l'intesa che, nelle more, la Città procedesse all'indizione di aste pubbliche per entrambi i lotti. In tal modo, qualora fossero stati aggiudicati, la Città avrebbe provveduto al versamento del corrispettivo di vendita in luogo del conferimento in natura; ovvero (ii) stipulare l'atto di trasferimento della proprietà dei due asset sopra indicati entro breve tempo dopo l'approvazione del citato provvedimento lasciando l'incombenza della vendita dei due cespiti alla Fondazione Torino Musei.

Poichè la Fondazione aveva optato per la prima delle soluzioni, con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 01121/131 del 31 marzo 2015 i due cespiti di cui trattasi venivano inseriti nel procedimento di asta pubblica n.26/2015, con la previsione che, in caso di diserzione totale o parziale dell'incanto, il cespite o i cespiti disertati sarebbero stati oggetto di nuova asta per pari importo e, in caso di ulteriore diserzione, sarebbero stati conferiti alla predetta Fondazione entro il termine del 31 dicembre 2015.

Risultata deserta l'asta n. 26/2015, i due immobili sono stati oggetto di nuovo procedimento di evidenza pubblica – l'asta n. 98/2015 – anch'esso andato deserto.

Tuttavia, risultando alla data del 31 dicembre 2015 l'immobile di via Corte d'Appello ancora occupato degli uffici comunali, sono state avviate nuove interlocuzioni con la

Fondazione Torino Musei in esito alle quali, con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n°2016 03682/131 del 23 agosto 2016, è stato approvato che la Città proceda all'indizione di una nuova asta pubblica per il solo fabbricato sito in via Corte d'Appello 14-14/D al prezzo base d'asta di euro 1.529.640,00; tale ribasso è consentito dall'art. 6 comma 4 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783 (che facoltizza l'Ente alla riduzione del 10% della base d'asta dopo due esperimenti di incanto).

In caso di aggiudicazione, il corrispettivo di vendita sarà liquidato in favore della Fondazione Torino Musei a titolo di acconto sulla contribuzione in denaro dovuta dalla Città per il 2013 ed in luogo del conferimento dell'immobile stesso, intendendosi così parzialmente estinto, limitatamente all'importo di aggiudicazione, l'obbligo di contribuzione della Città per tale anno: la Fondazione si è infatti dichiarata disposta a rinunciare alla percezione della differenza rispetto all'importo iniziale di euro 1.699.600,00.

Lo stesso provvedimento ha stabilito che, viceversa, in caso di diserzione dell'asta, l'immobile sia venduto secondo le procedure di cui all'art. 11 quinquies del D.L. 203/2005 convertito in legge 248/2005, qualora avesse seguito la proposta di vendita formulata dalla Città al MEF; in caso di mancato esito delle trattative con il MEF, è stato approvato di conferire comunque il bene alla Fondazione Torino Musei entro il 31 dicembre 2016, a titolo di acconto dell'ammontare di euro 1.529.640,00 a valere sul contributo totale dovuto per il 2013, senza ulteriori esborsi da parte della Città, salvo quelli derivanti dall'eventuale vendita dell'area ex Isim (in ordine alla quale la deliberazione ha dato atto della sussistenza dei presupposti per il ricorso alla trattativa diretta, demandando a separato ulteriore provvedimento l'approvazione dell'eventuale vendita).

Con il presente provvedimento occorre pertanto dare esecuzione alle deliberazioni summenzionate, procedendo all'approvazione dell'indizione di asta pubblica per il fabbricato denominato ex Casa Panetti, alle condizioni tutte indicate nell'allegato Disciplinare di Asta (all. 1). Quest'ultimo, in ottemperanza a quanto deliberato dalla Giunta Comunale nella seduta del 23 agosto u.s., prevede che l'atto di trasferimento della proprietà sia stipulato con l'eventuale aggiudicatario entro il 31 marzo 2017. La proroga di detto termine potrà essere concessa esclusivamente per: sopravvenute esigenze dell'Amministrazione - 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.

Gli Uffici comunali che trovano ancora sede presso l'immobile continueranno a svolgere le proprie attività, in modo da garantire il presidio del bene; nelle more, l'Amministrazione si attiverà per provvedere alla ricollocazione degli eventuali utilizzi residui dello stesso allo scopo di conseguire la liberazione entro la data del rogito.

Al Disciplinare è allegata la Scheda Patrimoniale del Lotto (all. "A") che illustra la sua situazione di fatto e di diritto nota all'Amministrazione. In particolare, la stessa prevede che l'aggiudicatario provveda a tutti gli adempimenti e prescrizioni riportate alla voce "Note e obbligazioni specifiche", fra cui il sezionamento degli impianti termici, elettrici ed idraulici (ovvero l'installazione di nuovi), in maniera da rendere autonoma la struttura dal limitrofo edificio "Ex-Preture" (ora di proprietà del Fondo FIV – Comparto Extra gestito da CDPI SGR S.p.A.), nonché ultimare gli interventi di separazione dei locali ancora in comune con il palazzo adiacente.

L'immobile sarà venduto 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 trova, 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. Sarà in ogni caso alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con garanzia per evizione, 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'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 che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di un'unica offerta valida riferita al lotto, purché almeno pari al prezzo a base d'asta. Peraltro l'Amministrazione comunale si riserva di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio.

L'immobile è vincolato in forza di Decreto del Mibact n°1/2014 del 7 gennaio 2014, trascritto a Torino I in data 4.2.2014 ai numeri 3508/2780, seguito da autorizzazione all'alienazione rilasciata con Decreto n. 636/2014 in data 17 dicembre 2014, nonché da autorizzazione integrativa – concernente la pubblica fruizione delle parti comuni del bene – n°646/2014 del 22 dicembre 2014. L'eventuale atto di vendita, pertanto, dovrà essere 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 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; il Disciplinare di Gara prevede quindi che l'istanza di partecipazione all'asta contenga l'impegno a rinunciare 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 degli Enti aventi diritto. All'uopo è stato predisposto modello di Istanza di partecipazione, allegato "B" al Disciplinare.

Si precisa, infine, che l'atto di vendita sarà assoggettato ad imposta di registro nell'aliquota di legge e non ad IVA.

Tutto ciò premesso,

#### IL DIRIGENTE D'AREA

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;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 9 febbraio 2015 mecc. n. 2014 07246/131;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n°2016 03682/131 del 23 agosto 2016;

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 dell'immobile di proprietà comunale denominato "ex Casa Panetti" sito in Torino, via Corte d'Appello 14-14/D al prezzo base d'asta di euro 1.529.640,00;
2. di approvare l'allegato "Disciplinare integrale di asta" - Allegato 1 - con annessi Scheda Patrimoniale del lotto oggetto di alienazione (allegata allo stesso sub. "A"), Modello di istanza di partecipazione (allegata allo stesso sub. "B"), Dichiarazione sostitutiva di certificazione (allegata allo stesso sub. "C") e Modello di Offerta Economica (allegato allo stesso sub. "D"), dandosi atto che la Scheda Patrimoniale contiene indicazioni circa le principali caratteristiche edilizie-urbanistiche, strutturali e giuridiche del bene ed, in generale, circa lo stato di fatto e di diritto noto alla scrivente Amministrazione;
3. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compreso l'accertamento d'entrata e correlativo impegno di spesa a favore della Fondazione Torino Musei per il corrispettivo di aggiudicazione;
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 - allegato 2;

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, 29 settembre 2016

IL DIRIGENTE D'AREA  
Dott. Giuseppe NOTA