Direzione Patrimonio, Partecipate e Appalti 2017 43661/131
Area Patrimonio
Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 290
approvata il 14 settembre 2017

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO TRA LA VIA BAZZI, IL CORSO XI FEBBRAIO E LA VIA FIOCHETTO.

Con il presente provvedimento, in esecuzione di quanto disposto con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2011 00636/104 del 3 ottobre 2011 e con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 03371/131 del 29 agosto 2017, dichiarata immediatamente eseguibile, si intende indire asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare di proprietà comunale sito all'intersezione tra il corso XI Febbraio e le vie Bazzi e Fiochetto, composto da area di m^2 2.060 individuata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1216, mappali 112, 113,114 e 142, con soprastanti fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1216, particella 112 e 114.

Il compendio, realizzato nel 1951, è costituito da due fabbricati elevati a 5 piani fuori terra, separati tra loro da un'ampia corte interna. Il primo di tali immobili è situato al civico 10 del corso XI febbraio ed aggetta, in parte, anche verso le vie Bazzi e Fiochetto, mentre il secondo è edificato ortogonalmente rispetto alla predetta via Fiochetto, con accesso dal civico 13. I medesimi, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, ospitano complessivamente oltre un centinaio di unità immobiliari, in massima parte monolocali e bilocali.

Il complesso immobiliare è collocato in "Zona urbana consolidata residenziale mista - Area Normativa Residenza R1" - Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari, in area d'interesse archeologico, con indice di edificabilità fondiario pari a 1,35 m^2/m^2.

Detto complesso immobiliare è già stato oggetto delle aste pubbliche n. 42/2012 e 24/2013, (al prezzo base d'asta di €. 1.200.000,00) procedimenti conclusisi purtroppo infruttuosamente per mancanza di offerte.

L'aggravarsi dello stato di conservazione del compendio, da svariato tempo inutilizzato ed oggetto di frequenti occupazioni abusive, unitamente all'esigenza di provvedere alla riqualificazione urbanistico-edilizia e sociale del relativo contesto territoriale, non ulteriormente differibile, oltre all'interesse manifestato da alcuni operatori al relativo acquisto, hanno recentemente indotto l'Amministrazione a prendere nuovamente in considerazione l'ipotesi di pervenire alla dismissione del cespite.

Per tali finalità, in primo luogo, si è provveduto ad inserire il bene nel Piano Dismissioni Immobiliari (di cui all'articolo 58 del Decreto Legislativo n. 112/2008, convertito con modifiche dalla Legge n. 133/2008) costituente allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2017 00881/024 del 3 maggio 2017 (con cui è stato approvato il Documento Unico di

Programmazione per gli anni 2017-2021). In secondo luogo si è richiesto al Civico Ufficio Tecnico se il prezzo di alienazione del compendio fosse da ritenersi ancora congruo all'attualità, richiesta in esito alla quale il predetto ufficio ha provveduto a rideterminare tale valore in €. 1.120.000,00 (perizia di stima n. 87/2017).

Con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 03371/131 del 29 agosto 2017, nelle more dell'aggiornamento del prezzo di alienazione del lotto riportato nel predetto Piano Dismissioni (da effettuarsi alla prima integrazione utile), è stato, pertanto, approvato l'esperimento di un nuovo procedimento d'evidenza pubblica finalizzato all'alienazione del compendio immobiliare.

L'alienazione avverrà alle medesime condizioni degli incanti disertati, mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e s.m.i, e del Regio Decreto 827 del 23 maggio 1924, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara. Il compendio verrà venduto a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, servitù attive e passive (come meglio *infra* precisato), anche non dichiarate, pesi, oneri e vincoli, libero da ipoteche e pignoramenti, arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà e con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di Torino di procedere all'esecuzione di ulteriori opere di ultimazione, miglioria e manutenzione, con l'onere a carico dell'aggiudicatario di addivenire a proprie cura e spese all'effettuazione degli interventi di bonifica ed allo sgombero di macerie, masserizie, rifiuti o comunque materiali e strutture eventualmente presenti in loco. Con l'alienazione del lotto si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto alienato e le aree ed i fabbricati ad esso attigui, beni destinati a rimanere di proprietà della Città, come meglio descritto nell'allegata Scheda Patrimoniale (allegato "A").

Si rappresenta, come già evidenziato nella deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 03371/131 del 29 agosto 2017, che la demolizione totale o parziale degli stabili non è un obbligo, ma è una facoltà per l'acquirente, che potrà sempre optare per l'esecuzione degli interventi atti a mettere in sicurezza, consolidare e recuperare il complesso immobiliare. Peraltro, nell'ipotesi in cui il medesimo ritenga maggiormente conveniente procedere all'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati insistenti sull'area, lo stesso potrà addivenire alla edificazione di un nuovo complesso immobiliare avvalendosi, eventualmente, anche delle disposizioni di cui all'art. 4 della legge regionale 20/2009, s.m.i. (da ultimo modificate con legge regionale n. 9 del 28 giugno 2017) con la conseguente possibilità di incrementare – alle condizioni ivi previste – la slp realizzabile.

La gara sarà normata dalle disposizioni indicate nell'allegato Disciplinare – "Allegato 1" - che con il presente provvedimento si intende approvare; al citato Disciplinare è allegata, con la lettera "A", la Scheda Patrimoniale del lotto, che illustra la situazione di fatto e di diritto del compendio immobiliare nota all'Amministrazione. La stessa contiene menzione anche degli identificativi catastali attuali dei beni, che potrebbero essere suscettibili di aggiornamento.

Al Disciplinare sono, altresì, allegati i fac-simile della "Istanza di partecipazione" (Allegato "B") e della "Dichiarazione sostitutiva di certificazione" (Allegato "C"), specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una semplificazione procedimentale.

La presentazione di offerte non costituisce – in ogni caso - obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non diventi per essa vincolante, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione del bene, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione, con contestuale integrale pagamento del prezzo (e delle spese d'asta).

La proroga del termine di cui sopra potrà avvenire esclusivamente per:

a) sopravvenute esigenze dell'Amministrazione;

b) 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;

c) sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario.

Si rammenta che secondo quanto comunicato dalla Regione Piemonte con nota prot. 34597/DA0826 in data 31 luglio 2008, gli immobili siti in via Fiochetto n. 13 e corso XI Febbraio n. 10 sono compresi nell'anagrafe dell'edilizia residenziale sovvenzionata; la loro eventuale alienazione comporterà il trasferimento del vincolo di E.R.P. gravante sugli stessi - sino alla concorrenza dell'importo di aggiudicazione - su altri immobili di proprietà della Città.

Il corrispettivo di alienazione, atteso il vincolo gravante sugli stessi, verrà introitato sull'apposito capitolo 29600 "Alienazioni immobili comunali di E.R.P. ai sensi della legge 560/93 - vedasi capitolo 146900 spesa".

Si precisa, inoltre, che gli atti di vendita sono assoggettati ad imposta di registro nell'aliquota di legge e non ad I.V.A..

Tutto ciò premesso,

IL 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;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2011 00636/104 del 3 ottobre 2011 esecutiva dal 17 ottobre 2011;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2017 03371/131 del 29 agosto 2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

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 del compendio immobiliare ubicato all'intersezione tra il corso XI Febbraio e le vie Bazzi e Fiochetto, composto da area individuata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1216, mappali 112, 113,114 e 142, con soprastanti fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1216, particella 112 e 114 verso il prezzo a base d'asta di €. 1.120.000,00, 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 – costituente "Allegato 1" alla presente - con l'annessa scheda patrimoniale del lotto oggetto di alienazione (Allegato "A"), ed i fac-simile dell'"Istanza di partecipazione" (Allegato "B"), e di "Dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato "C"); si dà atto che la citata Scheda Patrimoniale contiene indicazioni circa le principali caratteristiche edilizie-urbanistiche, strutturali e giuridiche del compendio immobiliare ed, in generale, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il medesimo (per quanto noto all'Amministrazione);
3. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compreso l'accertamento d'entrata del corrispettivo di alienazione del complesso immobiliare ed il trasferimento del vincolo E.R.P. gravante sullo stesso;
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 costituente Allegato n. 2 alla presente;
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, 14 settembre 2017

IL DIRIGENTE
Dott ssa Magda IGUERA