

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 634
approvata il 16 ottobre 2018

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA SU IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO, SITO IN VIA NIZZA N. 230 «FORESTERIA LINGOTTO».

La Dirigente di Servizio: Dott.ssa Maga IGUERA

Con il presente provvedimento si intende indire asta pubblica per la costituzione della proprietà superficaria sull'immobile di proprietà comunale, sito in Torino, via Nizza n. 230, denominato "Foresteria Lingotto"; ciò in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale *mecc. n. 2018 03616/131 del 17 settembre 2018, dichiarata immediatamente eseguibile.*

L'asta di cui trattasi sarà esperita con il sistema delle offerte segrete ai sensi del R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii., con aggiudicazione a favore del/della concorrente la cui offerta sia la più economicamente vantaggiosa, valutati sia il migliori rialzo percentuale sul prezzo posto a base di gara, che il maggior ribasso percentuale rispetto agli importi del canone che l'offerente dovrà impegnarsi a praticare (per il 51% dei posti letto autorizzati).

Più precisamente, l'aggiudicazione verrà fatta a favore del/della concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più alto, dato dalla sommatoria dei punteggi parziali conseguiti con riferimento:

- a) alla percentuale di rialzo dell'offerta economica presentata rispetto al prezzo posto a base d'asta di €. 11.200.000,00 (di cui euro 11.000.000,00 per l'immobile ed euro 200.000,00 per gli Arredi). Punteggio massimo attribuibile: punti 70/100;
- b) alla percentuale di ribasso offerta rispetto alle tariffe massime stabilite per la quota di posti letto in convenzione (51% dei posti letto autorizzati), e cioè euro 375,00/posto letto/mese per le camere a 2 posti ed euro 425,00/posto letto/mese per le camere a 4 posti (escluse IVA,

utenze individuali, fruizione di servizi). Punteggio massimo attribuibile: punti 30/100. Si precisa che il ribasso dovrà essere offerto sull'importo di euro 375,00 concernente la tariffa relativa al posto letto/mese per la camera a 2 posti; tale ribasso verrà conseguentemente applicato, in misura percentuale, alla tariffa di euro 425,00 relativa al posto letto/mese per la camera a 4 posti.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari alla percentuale di rialzo dello 0,0% per il criterio sub. a) ed alla percentuale di ribasso dello 0,0% per il criterio sub. b).

In ogni caso, la presentazione di offerte non costituirà obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute 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.

La gara sarà normata dalle disposizioni indicate nell'allegato Disciplinare – “Allegato A” - che con il presente provvedimento si intende approvare; al citato Disciplinare è allegata, in primo luogo, la SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE relativa al cespite (all.1), che illustra la situazione di fatto e di diritto nota all'Amministrazione con riguardo all'immobile. L'identificativo catastale indicato nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE non è definitivo; si provvederà agli aggiornamenti catastali occorrenti per il rogito a seguito dei quali la superficie del Lotto potrebbe subire modificazioni non sostanziali rispetto a quella menzionata nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE. A quest'ultima è a sua volta allegato (All.1 alla Scheda) l'elenco indicativo dei beni mobili presenti all'interno della struttura.

Al Disciplinare sono, altresì, allegati i fac-simile della “Istanza di partecipazione” (Allegato 2), della “Dichiarazione sostitutiva di certificazione” (Allegato 3) e della “Offerta Economica” (Allegato 4), 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'immobile sarà ceduto in proprietà superficiaria 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. L'immobile sarà in ogni caso trasferito libero 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*.

L'atto di costituzione della proprietà superficaria dovrà essere stipulato nel luogo, giorno e ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città ed inviato a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC.

Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Si evidenzia che, in ogni caso, l'atto di costituzione della proprietà superficaria dovrà essere stipulato entro e non oltre il 21 dicembre 2018, con contestuale pagamento di un importo pari al 50% del corrispettivo di aggiudicazione a titolo di acconto prezzo e sarà soggetto a condizione sospensiva per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti legittimati ex art. 60 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., trattandosi di bene facente parte di più ampio complesso vincolato (Complesso Polifunzionale Lingotto) mediante Decreto del 30 settembre 1994, con il quale il medesimo è stato sottoposto a tutela ex artt. 1 e 2 Legge 01/06/1939 n. 1089 (ovvero ai sensi degli artt. 10, 12, 13 del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42). Con nota prot. n. 5592 del 29 agosto 2018 è stata chiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino autorizzazione alla costituzione della proprietà superficaria ai sensi dell'art. 55 del predetto D.Lgs 42/2004. Il concorrente dovrà pertanto impegnarsi a rispettare tutte le eventuali prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella autorizzazione alla costituzione della proprietà superficaria nel decreto di autorizzazione.

Il saldo del prezzo (50% del corrispettivo di aggiudicazione, senza maggiorazione di interessi) dovrà essere corrisposto al momento della stipulazione dell'atto di accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva predetta.

Il concorrente ha l'obbligo di destinare il Lotto a Residenza Universitaria per una durata trentennale, con applicazione, al 51% dei posti letto autorizzati, delle tariffe oggetto di aggiudicazione. Per la restante quota del 49% dei posti letto le tariffe sono libere. E' onere del superficiario apportare al Lotto le eventuali modifiche necessarie per garantire tale destinazione.

La SCHEDA TECNICO- PATRIMONIALE allegata al Disciplinare specifica, altresì, quale sia la tipologia di utenza a cui dovrà essere destinata la Residenza Universitaria. Allo scopo di garantire il vincolo di destinazione predetto, il superficiario dovrà sottoscrivere, entro 90 giorni dall'atto costitutivo della proprietà superficiaria, un atto di vincolo, da trascrivere nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città, contenente l'impegno a non modificare la destinazione a Residenza Universitaria per una durata di 30 anni (c.d. "Convenzione Attuativa").

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

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;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale *mecc. n. 2018 03616/131 del 17 settembre 2018*;

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 la costituzione della proprietà superficiaria sull'immobile di proprietà comunale, sito in Torino, via Nizza n. 230, denominato "Foresteria Lingotto" con vincolo di destinazione trentennale a Residenza Universitaria; ciò in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale *mecc. n. 2018 03616/131 del 17 settembre 2018*;
2. di approvare che l'asta sia indetta alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 e dalla presente determinazione di indizione d'asta;
3. di approvare l'allegato Disciplinare di asta – costituente "Allegato A" alla presente - con l'annessa SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE relativa al Lotto oggetto della procedura (allegato n. 1 al Disciplinare, comprensivo del relativo allegato costituito da elenco beni mobili), ed i fac-simile di "Istanza di partecipazione", di "Dichiarazione sostitutiva di certificazione" e di "Offerta Economica" (Allegati al Disciplinare stesso, rispettivamente, ai nn. 2, 3 e 4); si dà atto che la citata SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE contiene indicazioni circa le principali caratteristiche edilizie-urbanistiche, strutturali e giuridiche dell'immobile ed, in generale, circa lo stato di fatto e di diritto noto alla scrivente Amministrazione;
4. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compreso l'accertamento d'entrata per il corrispettivo di aggiudicazione;
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, come da dichiarazione costituente "Allegato B" alla presente;
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.

2018 44800/131

6

Torino, 16 ottobre 2018

LA DIRIGENTE
Dr.ssa Magda IGUERA