

Direzione Patrimonio, Partecipate e Appalti

2017 01942/131

Area Patrimonio

Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni

Immobiliari

GC

0

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

30 maggio 2017

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Guido MONTANARI, sono presenti gli Assessori:

Roberto FINARDI
Stefania GIANNUZZI
Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA
Federica PATTI

Paola PISANO
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO

Assente per giustificati motivi, oltre alla Sindaca Chiara APPENDINO, l'Assessora Francesca Paola LEON.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TORINO, VIA VALEGGIO 23. ALIENAZIONE IN FAVORE DEL SIG. ANDREA CATALDI A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE TRAMITE ASTA PUBBLICA 36/2016. AUTORIZZAZIONE RIDUZIONE PREZZO DI AGGIUDICAZIONE EX ART. 1490 C.C.

Proposta dell'Assessore Rolando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 12 ottobre 2015 (mecc. 2015 04099/131), è stata approvata l'alienazione di una serie di immobili di proprietà comunale, compresi nel Piano Dismissioni 2015, alcuni dei quali già inclusi in precedenti procedimenti di alienazione conclusisi infruttuosamente per mancanza di offerte.

In esecuzione del predetto provvedimento deliberativo, con determinazione dirigenziale del 19 aprile 2016 (mecc. 2016 41517/131), si è proceduto all'indizione dell'Asta Pubblica n. 36/2016, avente ad oggetto 10 immobili.

In esito alla seduta pubblica tenutasi il 7 luglio 2016 è stato aggiudicato all'avv. Andrea Cataldi l'alloggio sito al quarto piano, scala B, dello stabile di via Valeggio 23 (Lotto 4) - identificato al C.F. foglio 1301 particella 135 subalterno 10 - verso il corrispettivo di Euro 181.127,00.

Detta aggiudicazione è stata approvata con determinazione dirigenziale del Dirigente Area Appalti ed Economato del 12 luglio 2016 (mecc. 2016 42715/005) che è stata tuttavia condizionata alla verifica positiva circa la sussistenza dei requisiti di ordine generale e specifici richiesti dal Bando di Asta Pubblica e dal Disciplinare di gara.

Con nota prot. 4938/DR 4.80 del 13 settembre 2016 il Servizio Centrale Contratti e Appalti scioglieva la condizione contenuta nella richiamata determinazione dirigenziale, rendendo l'aggiudicazione definitiva.

Solo successivamente ai provvedimenti citati, in esito a sopralluoghi volti a verificare la consistenza del sottotetto costituente pertinenza dell'alloggio (mai ispezionato durante le precedenti visite, a causa delle oggettive difficoltà sia per l'accesso al medesimo, sia per le precarie condizioni igieniche), tecnici incaricati hanno rilevato la sospetta presenza di asbesto in alcuni manufatti depositati a terra nel predetto sottotetto (tubazioni tonde del diametro di circa cm. 15-20), nonché in una canna fumaria che sfocia sul tetto dello stabile.

In data 28 febbraio 2017, la ditta incaricata dalla Città ha conseguentemente effettuato prelievi di campioni dai citati manufatti volti ad accertare la consistenza dei relativi materiali e, con l'occasione, ha effettuato i medesimi prelievi anche nel mastice di una finestra dell'appartamento, con l'intendimento di effettuare la medesima verifica con riguardo alla sospetta presenza di asbesto. Le analisi condotte sui campioni hanno confermato la presenza di amianto unicamente nei tubi depositati a terra (codice CER 17 06 05 "materiali da costruzione contenente amianto", classificabile come rifiuto speciale pericoloso); non è nota la provenienza di tali manufatti, né il soggetto che ha provveduto al ricovero degli stessi nel sottotetto, poiché l'immobile è inutilizzato da tempo.

La Scheda Patrimoniale del Lotto, allegata al Disciplinare di Asta 36/2016, non faceva menzione alcuna della eventuale presenza di materiali inquinanti nell'alloggio e sue pertinenze, non essendo noti, come detto, nemmeno ai competenti Uffici. Si configura, pertanto, la garanzia del venditore per vizi di cui agli artt. 1490 e segg., poiché non è invocabile, nel caso

di specie, l'esclusione di tale garanzia, contemplata, dall'art. 1491 C.C., solo nel caso in cui i vizi siano facilmente riconoscibili: è pacificamente escluso che il vizio sia facilmente riconoscibile quando il suo accertamento richieda l'impiego di nozioni e mezzi tecnici, non potendo addossarsi al compratore l'onere di ricorrere all'ausilio di esperti al momento della contrattazione o della partecipazione alla gara.

L'aggiudicatario si è, peraltro, dichiarato disponibile ad eseguire le operazioni di rimozione e smaltimento delle tubazioni a propria cura, attese anche le tempistiche occorrenti per l'assunzione di tali adempimenti a carico della Civica Amministrazione (procedura di evidenza pubblica per individuazione della ditta da incaricare, provvedimenti di impegno di spesa, etc.).

In analogia con quanto disposto dall'art. 1492 C.C., che prevede la facoltà del compratore di agire con l'azione "*quanti minoris*" (riduzione del prezzo in misura percentuale all'incidenza del vizio sul valore del bene), si ritiene che le spese delle suddette operazioni debbano essere sostenute dalla Città, mediante applicazione della corrispondente riduzione del prezzo di aggiudicazione. Il preventivo fornito dall'avv. Cataldi con riguardo al relativo ammontare, pari ad Euro 2.800,00 oltre I.V.A. e così per un totale di Euro 3.416,00, è stato ritenuto congruo dal Civico Ufficio Tecnico.

Considerato che il Piano Dismissioni 2017 allegato al DUP, approvato con deliberazione consiliare del 3 maggio 2017 (mecc. 2017 00881/024) dà atto, con riferimento all'immobile *de quo* (rigo 26) che "il prezzo subirà una riduzione a causa del rinvenimento di amianto nel sottotetto successivo all'aggiudicazione. I lavori saranno eseguiti dall'acquirente", con il presente provvedimento si approva l'alienazione all'avv. Andrea Castaldi dell'alloggio costituente Lotto 4 dell'Asta Pubblica n°36/2016 verso il corrispettivo di Euro 177.711,00, applicando al prezzo di aggiudicazione la deduzione dei costi di rimozione e smaltimento amianto.

Poiché le predette operazioni saranno svolte dopo la stipulazione dell'atto di vendita, si ritiene che in quest'ultimo debbano essere inserite clausole di manleva nei confronti della Città al fine di evitare che la parte acquirente possa sollevare eccezioni, o riserve. Si intende, infatti, che l'acquirente, edotto della situazione ambientale dell'unità immobiliare e della presenza di asbesto, eseguirà le predette operazioni sotto la propria responsabilità, assumendo qualsiasi obbligo derivante, anche per i danni eventualmente cagionati a persone e cose, ancorché conseguenti a fatti od omissioni dei propri consulenti, tecnici, periti o incaricati, ex artt. 2049 e 2050 Codice Civile, adottando tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi, o pericolosi a persone e cose nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica, anche mediante l'installazione, ove necessario, di protezioni, delimitazioni, segregazioni, segnaletica e quant'altro occorrente ai sensi di legge per il mantenimento di dette condizioni di sicurezza. Il sig. Cataldi, nello svolgimento delle operazioni di cui sopra, ispirerà la propria condotta alla salvaguardia delle condizioni di sicurezza e assumerà ogni responsabilità in relazione

all'attività che intende svolgere, senza possibilità di sollevare eccezioni, o richieste, nei confronti della Città con riguardo a quanto sopra.

Ai sensi del Disciplinare d'Asta, l'atto pubblico di trasferimento della proprietà avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 2016; si autorizza la proroga del termine, non essendo il ritardo imputabile alla parte acquirente, sino alla data del 30 giugno 2017.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 12 ottobre 2015 (mecc. 2015 04099/131);

Vista la determinazione dirigenziale del 19 aprile 2016 (mecc. 2016 41517/131);

Visto il Piano Dismissioni 2017;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per le motivazioni indicate in narrativa, che qui si intendono integralmente richiamate,

- 1) di autorizzare la formalizzazione dell'atto di vendita del Lotto 4 dell'Asta Pubblica n°36/2016, costituito da alloggio e pertinenze, sito al quarto piano di via Valeggio n°23, censito al C.F. foglio 1301 particella 135 subalterno 10, all'aggiudicatario avv. Andrea Cataldi, verso il corrispettivo di Euro 177.711,00 fuori campo I.V.A.;
- 2) di dare atto che l'acquirente provvederà, a propria cura e responsabilità, alla rimozione e allo smaltimento dell'amianto rinvenuto nelle tubazioni, dopo la formalizzazione del rogito di vendita, nel quale saranno inserite le clausole di cautela e manleva indicate in narrativa;
- 3) di approvare la proroga del termine di stipulazione dell'atto di vendita, già fissato negli atti di gara al 31 dicembre 2016, al 30 giugno 2017;

- 4) di dare atto che restano ferme ed invariate tutte le altre condizioni indicate nel Disciplinare di Asta Pubblica n°36/2016, nonché nei provvedimenti prodromici e conseguenti, che con il presente provvedimento non si intendono modificare;
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 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 allegata dichiarazione (**all. 1**);
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Testo Unico, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore
al Bilancio, Tributi,
Personale e Patrimonio
Sergio Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente di Area
Giuseppe Nota

La Dirigente di Servizio
Magda Iguera

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 31 firmato in originale:

IL VICESINDACO
Guido Montanari

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 5 giugno 2017 al 19 giugno 2017;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 15 giugno 2017.