



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPAZIONI E SISTEMA INFORMATIVO
Settore Vendite, Acquisti e Rapporti Istituzionali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

numero cronologico 738
approvata il giorno 28 luglio 2006

OGGETTO: INDIZIONE DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "EX ALBERGO DI VIRTU'" SITO IN PIAZZA CARLO EMANUELE II N. 15

Premesso che:

Nella nostra città vi sono alcuni edifici dismessi che, con il trascorrere del tempo, aumentano sempre più il loro degrado, rendendo via via più impraticabile il loro riutilizzo e compromettendo il loro recupero funzionale. Per invertire questa tendenza, il Comune di Torino ha attivato negli ultimi anni una politica volta alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti anche attraverso il recupero degli immobili non più o solo parzialmente utilizzati.

Tra gli edifici dismessi di proprietà della Città rientra anche il compendio noto come "ex Albergo di virtù" sito in Torino, Piazza Carlo Emanuele II n°15 costituito da un fabbricato risalente al '600 affacciante sulla piazza (fronte principale) e sulle vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria (Isolato San Bartolomeo) ed insistente sull'intero isolato chiuso sui quattro lati, delimitato dalle vie Maria Vittoria, S. Massimo, S. Croce e la stessa piazza Carlo Emanuele II.

L'Amministrazione Comunale è pertanto pervenuta all'intendimento di alienare detto immobile al fine della sua trasformazione e destinazione ad albergo di categoria superiore, capace di attrarre e gestire un flusso turistico costante nella nostra città. L'obiettivo che si intende raggiungere è quindi duplice: da un lato riqualificare l'immobile, che ora versa in situazione di estremo degrado anche strutturale, e dall'altro incrementare le potenzialità di attrazione turistica del nostro territorio.

In primo luogo l'area su cui insiste il compendio, costituente l'intero isolato, è stata oggetto di apposita variante urbanistica (variante parziale n. 118 al PRG - approvata in via definitiva in data 13 febbraio 2006), che ha introdotto una specifica disciplina urbanistico-edilizia relativa all'isolato in questione mutandone la destinazione da "Area R4 - Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella Zona Urbana Centrale Storica" ad "Area AT - Aree da Trasformare comprese nella Zona

Urbana Centrale”. Come risulta dalla scheda normativa n. 31 “Albergo di virtù” la destinazione attuale dell’immobile è ricettiva ed entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto sono ammesse attività complementari e accessorie funzionali all’attività principale (compresi uffici, commercio al dettaglio, pubblici esercizi). A tale proposito si precisa che maggiori e più dettagliate informazioni relative alla disciplina urbanistico-edilizia dell’immobile sono comunque riportate nella scheda tecnica allegata al bando di gara.

L’alienazione di detto immobile è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 aprile 2006 mecc. n°2006 02135/008, esecutiva dal 26 aprile 2006, con la quale sono stati definiti gli indirizzi, i criteri e le modalità generali della vendita, da effettuarsi tramite pubblico incanto.

Successivamente, con deliberazione della Giunta Comunale (n. mecc.2006 04177/008) approvata in data 23 maggio 2006, esecutiva dal 9 giugno 2006 – al fine di coordinare il testo deliberativo consiliare sopra richiamato con gli emendamenti approvati nel corso della discussione in aula - sono state introdotte alcune precisazioni al suddetto provvedimento. Inoltre, poiché alcuni locali commerciali al piano terreno dello stabile, ubicati su piazza Carlo Emanuele II e via Maria Vittoria e meglio individuati nella citata scheda allegata al bando (All. n. 1) sono occupati in forza di contratti di locazione scaduti per intervenuta disdetta, preso atto della mancanza di scarse prospettive per un buon esito nel breve/medio periodo delle liti esistenti con i negozianti, la deliberazione della Giunta Comunale ha costituito occasione per eliminare il disposto, inizialmente previsto, di subordinare l’aggiudicazione dell’asta alla definizione del contenzioso in corso, sia in via giudiziale che, eventualmente, stragiudiziale.

Per prevenire possibili aggiramenti al possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione all’asta nonché agli obblighi che dovranno essere assunti dall’aggiudicatario, si è ritenuto opportuno inserire l’ulteriore impegno, da sottoscrivere dai partecipanti o dai legali rappresentanti nel caso di società ed enti, di “mantenere la gestione dell’immobile, da parte di un soggetto avente i requisiti di partecipazione indicati ai punti 1) e 2) dello schema di bando, per almeno 10 anni”. In tal modo si mantiene lo spirito sotteso all’intera operazione e che ha permeato la deliberazione consiliare facendo venir meno, per l’acquirente, la possibilità di trasferire, per almeno 10 anni, la gestione ad un soggetto diverso dagli operatori alberghieri internazionali o dai soggetti giuridici in possesso di un contratto di gestione con tali operatori.

Il complesso edilizio in oggetto insiste su area censita a Catasto Terreni al foglio 1281 part. 72 e risulta attualmente descritto a Catasto Fabbricati al Foglio 213 mappale 68 subalterni dal 148 al 267 compresi; l’edificio si articola in 4 piani f.t. sulle maniche laterali (via Maria Vittoria e via Santa Croce), in 6 piani f.t. nella manica prospiciente piazza Carlo Emanuele II e in 5 piani f.t. nella manica su via San Massimo, per un’altezza massima di ml.28 e presenta un portico interno con sequenza di colonne. Si precisa che sono attualmente in corso le variazioni catastali per l’attribuzione all’immobile, subordinatamente alla superiore approvazione

dell'Agencia del Territorio, della categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione); pertanto, gli identificativi catastali sopra indicati sono da intendersi non definitivi.

A titolo meramente indicativo si precisa che la consistenza dell'immobile è pari a circa 11.900 mq, computando in essa sia la superficie esistente (pari a circa 10.500 mq) che quella realizzabile in base alle norme del vigente P.R.G.. Tale superficie viene indicata ai soli fini della migliore descrizione e identificazione dell'immobile; si precisa che la determinazione del prezzo a base d'asta è stata effettuata considerando l'immobile nella sua individualità e unità, a corpo e non a misura.

Poiché, come già accennato, la costruzione del complesso edilizio in oggetto risale ad alcuni secoli fa, in data 5 agosto 2005, con nota prot. n. 14314-8/IV-14, l'Amministrazione Comunale ha chiesto alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte l'autorizzazione alla sua alienazione.

Con note prot. n. 12680/05 del 12.10.05 2006 e prot. n. 13344/05 del 25.10.05 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, ha dapprima dichiarato che il compendio in oggetto riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del d.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e successivamente ha emesso il decreto di vincolo sull'immobile ai sensi degli artt. 10-12 sopra richiamati.

Infine, con nota prot. n° 3974 del 10 marzo 2006, la Direzione Regionale citata ha autorizzato detta alienazione - ai sensi dell'art. 57 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 nonché ai sensi dell'art. 10 della l. 6 luglio 2002 n. 137 - specificando che, trattandosi di bene tutelato, nella vendita e nel successivo recupero del bene dovranno essere osservate le disposizioni di cui al d. lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali) e s.m.i. nonché le prescrizioni elencate nella nota stessa e riportate, così come richiesto dalla Direzione Regionale, nella citata scheda tecnica costituente parte integrante del bando.

Si ritiene opportuno procedere all'asta mediante il metodo di estinzione delle candele vergini, ai sensi degli artt. 73 e 74 del R.D. 827/24. Il pubblico incanto - la cui base d'asta è stata stabilita dal Settore Logistica e Valutazioni Immobiliari della Città, congiuntamente al Dipartimento Casa-Città del Politecnico di Torino, pari ad euro 7.143.000,00= (fuori campo IVA) - verrà effettuato alla presenza del Segretario Generale in veste di Notaio e l'offerta dovrà essere formulata al rialzo sul prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione, pertanto, verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato, a seguito di rialzi sul prezzo di importo pari ad euro 5.000,00=, la migliore offerta. L'asta verrà dichiarata deserta solo nel caso in cui, accese una dopo l'altra tre candele, non siano state formulate offerte dopo l'estinzione della terza candela.

Inoltre, visto il preminente interesse dell'Amministrazione a concludere il procedimento di alienazione con un risultato positivo e atteso l'altrettanto

preminente interesse alla riqualificazione del complesso edilizio e, conseguentemente, di tutta l'area circostante, si ritiene di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di un solo offerente che, nella seduta di gara, effettui almeno un rilancio sul prezzo a base d'asta, purchè di ammontare pari ad euro 5.000,00=

Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari e a coloro che non siano stati ammessi alla gara, il deposito cauzionale o la fideiussione bancaria/polizza assicurativa a garanzia dell'offerta (pari al 10% dell'importo indicato a base d'asta) saranno restituite senza alcun diritto ad interessi.

Ogni onere di spesa per l'asta e contrattuale, compresa la pubblicità tramite stampa, le inserzioni varie, nonché ogni ulteriore spesa inerente alla vendita ed alla consegna dell'immobile, saranno poste interamente a carico dell'aggiudicatario, così come gli adeguamenti catastali successivi agli adempimenti che sono attualmente in corso a cura e spese della Città.

Resta inteso che l'immobile è alienato a corpo e non a misura e verrà trasferito nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti pesi ed oneri, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi ovvero derivanti dalla situazione locativa indicata nella scheda tecnica costituente parte integrante del bando allegato al presente provvedimento, e con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, libero comunque da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati di imposte e tasse.

E' fatto carico all'aggiudicatario di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni e riserve e senza obbligo per la Città di Torino di eseguire interventi di miglioria, manutenzione, messa in sicurezza, bonifica ambientale o sgombero di materiali di qualunque genere eventualmente ivi presenti quali macerie, masserizie o altro che per qualsiasi ragione eventualmente si trovi in loco.

Il progetto di recupero dell'immobile oggetto di alienazione dovrà inoltre proporsi di salvaguardare la memoria storica di Antonio Gramsci, che visse in questo stabile negli anni che vanno dal periodo della sua formazione giovanile, quando era ancora studente universitario, sino al 1922, quando aveva già maturato quelle idee ed intrapreso quelle azioni che hanno contraddistinto la sua figura di politico ed intellettuale.

Si precisa che l'atto di trasferimento della proprietà sarà soggetto ad imposta di registro salvo le modifiche legislative vigenti al momento di pubblicazione del bando.

Tutto ciò premesso, in esecuzione di quanto stabilito nel dispositivo della deliberazione consiliare in data 11 aprile 2006 mecc. n°2006 02135/008, che

demanda agli organi competenti la predisposizione dei conseguenti atti gestionali, occorre ora procedere all'indizione dell'asta pubblica con il metodo delle candele vergini – secondo le indicazioni riportate nel provvedimento consiliare citato e nella deliberazione della Giunta Comunale n. mecc.2006 04177/008 approvata in data 23 maggio 2006 - per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale ubicato nell'isolato compreso tra la Piazza Carlo Emanuele II e le Vie S. Croce, S. Massimo e Maria Vittoria, insistente su area censita a Catasto Terreni al foglio 1281 part. 72 e attualmente descritto a Catasto Fabbricati al Foglio 213 n. 68 sub dal 148 al 267 compresi ; occorre inoltre provvedere all'approvazione del relativo schema di bando di gara (All. n. 1).

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.L.gs 18 agosto 2000 n. 267;

Visto l'art. 65 dello Statuto della Città;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale approvata in data 13 febbraio 2006 n. mecc. 2005 09875/009;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 aprile 2006, n. mecc. 2006 02135/008;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale approvata in data 23 maggio 2006 n. mecc.2006 04177/008;

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 - ai sensi dell'art. 6 della legge 24 dicembre 1908 n°783 e dell'art.35 del relativo Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 – per l'alienazione dell'immobile municipale noto come “ex Albergo di virtù” sito in Torino, Piazza Carlo Emanuele II n°15, insistente sull'intero isolato chiuso sui quattro lati delimitato dalle vie Maria Vittoria, S. Massimo, S. Croce e la stessa piazza Carlo Emanuele II, dandosi atto che, come indicato in premessa, che sono attualmente in corso le variazioni catastali per l'attribuzione all'immobile, subordinatamente alla superiore approvazione dell'Agenzia del Territorio, della categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione). Pertanto, gli identificativi catastali sopra indicati sono da intendersi non definitivi;

2. di approvare l'allegato schema di Bando di Gara (All. n. 1) e la relativa scheda tecnica costituente allegato A al bando, da considerarsi parte integrante e sostanziale dello stesso;
3. di dare atto che i partecipanti debbano effettuare le dichiarazioni, da allegarsi alla domanda di partecipazione all'asta, di cui alle lettere B), C), D) e E) contenute nel paragrafo del bando "Modalità di partecipazione al bando" impegnandosi, in caso di aggiudicazione, al rispetto degli obblighi elencati alla lettera D) citata, ed accettando in tal modo le condizioni di vendita riportate nel bando di gara e nella scheda tecnica, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve;
4. di individuare l'aggiudicatario attraverso il metodo di estinzione delle candele vergini ai sensi degli artt. 73 e 74 del R.D. 827/1924, con la precisazione che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di un solo partecipante ma solo qualora venga effettuato almeno un rilancio di euro 5.000,00= sul prezzo a base d'asta;
5. di rimandare a successivo provvedimento, da adottarsi in caso di aggiudicazione, l'accertamento dell'entrata relativa al ricavato della vendita e l'eventuale trasferimento di proprietà.

IL DIRIGENTE
Dr.ssa Carla VILLARI