Div. Patrimonio - Innovazione - Lavoro - Servizi al Cittadino /131
Direzione Patrimonio
Settore Valorizzazione Patrimonio Immobiliare
Prot. n. TO4.009/69/V-276

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico
approvata il

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L`ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ.

La Civica Amministrazione, coerentemente con le proprie linee ed indirizzi di bilancio, ha individuato e inserito nel Piano Dismissioni 2011, costituente allegato al Bilancio 2011, nonché nel Piano Dismissioni degli anni precedenti, gli immobili oggetto di possibile alienazione.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2011 05231/131 del 24 ottobre 2011, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata approvata la vendita di alcuni dei predetti immobili di proprietà della Città mediante asta pubblica, da effettuarsi 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 la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara.

Del pari, con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n° 201101478/131 del 24 ottobre 2011 - preso atto dell'acquisizione a titolo originario nel patrimonio disponibile della Città dell'autorimessa realizzata dalla società Torreparco S.r.l. sotto area di proprietà comunale descritta al CT al foglio 1179 mappale 407 - è stata approvata la costituzione della proprietà superficiaria novantennale (ex art. 952 comma 2° c.c.) sugli 82 box auto interrati costituenti l'autorimessa stessa (avente accesso da c.so Umbria civici 16A e 16B), mediante procedura di evidenza pubblica, con il metodo delle offerte segrete, per un corrispettivo a base d'asta di euro 1.240.000,00=. Nel provvedimento consiliare l'alienazione ad asta pubblica è stata subordinata all'inserimento dei box nel Piano Dismissioni per l'anno 2011, ex art. 58 d.l. 112/2008 convertito in legge 133/2008. Tale inserimento è stato effettuato nell'integrazione al Piano approvata con deliberazione della Giunta Comunale assunta in via d'urgenza in data 2 agosto 2011 (mecc. n°2011 03719/024) ratificata dal Consiglio Comunale il 28 settembre 2011.

Pertanto, in esecuzione di quanto stabilito dalle predette deliberazioni, occorre procedere all'indizione dell'asta pubblica e all'approvazione del Disciplinare integrale (allegato sub "A"), comprensivo delle relative schede patrimoniali, per l'alienazione degli immobili sotto riportati:

1. costituzione del diritto di superficie novantennale in sottosuolo sul terreno sito in via Trivero in prossimità del civico 12;
2. terreno sito in via Onorato Vigliani 153;
3. costituzione proprietà superficiaria novantennale su n°82 box auto con accesso da c.so Umbria civici 16A e 16B;

4. locali commerciali siti in corso Casale n. 85;
5. terreno sito in via Bocca;
6. terreno sito in Strada del Cascinotto 120;
7. soffitta sita al piano quinto dello stabile di via della Misericordia n. 1;
8. compendio immobiliare situato in via Principi d'Acaja 12;
9. alloggio sito al piano terreno dello stabile di via Susa 30;
10. alloggio sito al piano quarto dello stabile di via Monginevro 49;
11. area sita tra Strada delle Cacce e Parco Colonnetti;
12. terreno sito in strada Valpiana all'altezza del civico 12;
13. terreno sito in strada Valpiana all'altezza del civico 18;
14. terreno sito in via Volvera fronte civico 7;
15. terreno sito in Baldissero Torinese, Strada dei Colli;
16. porzione di fabbricato industriale dismesso (manica ovest del capannone ex Incet) sito nell'isolato tra via Cigna, via Cervino, via Banfo e corso Vigevano;
17. immobile sito in corso Regina Margherita 126/128 (ex Sede Comando Vigili del Fuoco);
18. compendio sito in Moncalieri, Strada Colle della Maddalena 170.

Al riguardo dell'elenco sopra riportato, si precisa innanzitutto che il terreno sito in via Cuorgnè all'altezza del civico 10 (censito al Catasto Terreni al foglio 1049 particelle 313 e 57, destinazione di PRG Area normativa M2) è stato menzionato nella deliberazione consiliare mecc. n°2011 05231/131 con la quale ne è stata autorizzata l'alienazione - per la quota di comproprietà pari ad ½, al prezzo a base d'asta euro 77.000,00= - solo una volta risolte le problematiche sulla situazione dominicale. Infatti, nel provvedimento consiliare stesso si dava atto della difficoltà di stabilire se la Città sia proprietaria per intero del terreno ovvero se sia comproprietaria per la quota di ½, risalendo l'unico atto reperito presso gli archivi comunali al 1842; per tale motivo, il Consiglio Comunale ha stabilito che, qualora se ne fosse accertata la proprietà per l'intero, il prezzo a base d'asta sarebbe ammontato ad euro 154.000,00= e che, in tal caso, dovesse riconoscersi il diritto di opzione all'aggiudicatario, da esercitarsi dietro pagamento del rimanente corrispettivo. Tuttavia, non si ritiene di inserire tale Lotto nell'asta pubblica oggetto del presente provvedimento, non essendosi al momento – in base all'istruttoria tuttora in corso presso l'Agenzia del Territorio ed i pubblici archivi - superate le criticità in ordine alla effettiva proprietà della Città.

In ciascuna scheda patrimoniale (all. da 1 a 18), allegata al Disciplinare integrale di asta pubblica oggetto del presente provvedimento, sono riportati i principali vincoli gravanti sugli immobili noti alla Civica Amministrazione nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente. Gli immobili di cui all'elenco sopra riportato saranno comunque venduti a corpo e non a misura (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 trovano, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, oneri e vincoli. Gli immobili saranno in ogni caso alienati liberi

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'aggiudicatario dovrà farsi carico di una serie di ulteriori oneri meglio dettagliati nell'allegato Disciplinare di asta pubblica.

L'aggiudicazione sarà pronunciata per ciascun Lotto anche in presenza di un solo offerente; peraltro l'Amministrazione comunale si riserva di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio.

In ogni caso le modificazioni agli immobili che determinino cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'aggiudicatario, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

Si dà atto che non vi sono procedure di variazioni urbanistiche in corso sui Lotti oggetto di gara.

Per i Lotti contrassegnati con i numeri 4, 7, 8, 10 e 18 (corso Casale 85, via della Misericordia 1, via Principi d'Acaja 12, via Monginevro 49 e Strada Colle della Maddalena 170) sono in corso le verifiche dell'interesse culturale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; qualora queste dessero esito positivo si renderà necessario acquisire l'autorizzazione all'alienazione da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, prevista dal D.Lgs. precitato. Inoltre per quanto riguarda il lotto n. 16 (ex Incet), che è stato già dichiarato di interesse culturale, è attualmente in corso la procedura di autorizzazione alla sua alienazione.

Per gli immobili che verranno dichiarati di interesse, sino a quando non pervenga l'autorizzazione alla loro alienazione, si potrà procedere alla stipulazione con l'aggiudicatario del solo contratto preliminare di vendita. Tale contratto preliminare sarà sottoposto alla condizione sospensiva dell'ottenimento dell'autorizzazione entro il 29 febbraio 2012. In sede di contratto preliminare l'aggiudicatario dovrà versare, a titolo di acconto, un ammontare pari al 10 per cento del prezzo di aggiudicazione, non produttivo di interessi, fermo restando il deposito cauzionale versato in sede di gara.

Sempre in relazione agli immobili dichiarati di interesse culturale si rileva che nell'ipotesi in cui il Ministero, ovvero taluno degli Enti legittimati ex art. 62 D. Lgs 42/2004, eserciti il diritto di prelazione all'acquisto, l'aggiudicatario dell'asta non potrà vantare nei confronti della Città di Torino alcuna pretesa.

Ai locatari dei lotti contrassegnati con i numeri 4 e 18 (corso Casale 85 e Strada Colle della Maddalena 170), occupati in forza di contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo in corso, viene riconosciuto il diritto di prelazione , fermo restando che l'inquilino, per poter esercitare il proprio diritto, dovrà partecipare all'asta presentando un'offerta valida al pari degli altri partecipanti. Resta inteso, inoltre, che l'esercizio del diritto di prelazione rimarrà subordinato alla preventiva regolarizzazione delle eventuali morosità pregresse per canoni, indennità od oneri accessori non integralmente versati. Del pari, sarà necessaria la preventiva regolarizzazione delle morosità maturate nel periodo intercorrente tra la data dell'esercizio del diritto di prelazione e la stipulazione dell'atto di acquisto. In caso contrario, non si farà luogo al trasferimento della proprietà e si attiveranno le procedure per il risarcimento danno.

Viceversa tale diritto non viene riconosciuto agli occupanti i terreni contrassegnati con i numeri 6 e 13 (Strada del Cascinotto e strada Valpiana 18); inoltre, qualora tali soggetti risultino aggiudicatari delle aree occupate, costituisce condizione necessaria per il trasferimento della proprietà delle aree la preventiva regolarizzazione delle eventuali morosità pregresse per canoni/indennità o oneri accessori non integralmente versati.

Il corrispettivo di aggiudicazione dovrà essere integratemene versato in sede di atto di vendita, eccezion fatta per il Lotto 11 (area c.d. "ex Galileo Ferraris") in ordine al quale, con la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2011 05231/131 del 24 ottobre 2011, è stato autorizzato il pagamento del prezzo rateizzato. Tale provvedimento ha, infatti, disposto testualmente quanto segue: "l'integrale pagamento del prezzo dovrà essere effettuato ordinariamente entro il termine di 5 anni dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà; ovvero sarà comunque prevista la validità di offerte che prevedano una rateizzazione al massimo decennale; in ogni caso l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente la cui offerta sia complessivamente, dal punto di vista economico, la più elevata; la prima rata, pari ad euro 2.744.926,00=, dovrà essere versata in sede di stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà, da formalizzarsi entro il 31 dicembre 2011; le seguenti rate, ciascuna di pari ammontare, dovranno essere corrisposte entro ogni annualità successiva, decorrente dalla data del rogito di vendita; su ciascuna rata annuale decorreranno gli interessi in misura corrispondente all'interesse legale vigente nel relativo anno; il pagamento rateizzato del capitale residuo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o polizza fidejussoria".

In ottemperanza al disposto consiliare, l'allegato Disciplinare integrale autorizza "il pagamento rateizzato del corrispettivo di aggiudicazione ordinariamente entro il termine di 5 anni dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà. Saranno tuttavia ritenute valide offerte che prevedano una rateizzazione al massimo decennale; in ogni caso l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente la cui offerta sia complessivamente, dal punto di vista economico, la più elevata. A tal fine la Commissione Aggiudicatrice, in sede di apertura delle offerte economiche, provvederà ad attualizzare, alla data del 31 dicembre 2011, ciascuna rata annuale residua oggetto di offerta applicando alla stessa un tasso di attualizzazione pari al differenziale tra l'attuale tasso di interesse legale e l'indice Istat per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi del mese di settembre 2011.

La prima rata, pari ad euro 2.744.926,00=, dovrà essere versata in sede di stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà, da formalizzarsi entro il 31 dicembre 2011; le seguenti rate, ciascuna di pari ammontare, dovranno essere corrisposte entro ogni annualità successiva, decorrente dalla data del rogito di vendita; su ciascuna rata annuale decorreranno gli interessi in misura corrispondente all'interesse legale vigente nel relativo anno. Il pagamento rateizzato del capitale residuo dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o polizza fidejussoria rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore al termine massimo di rateizzazione, decorrente dalla data del rogito, oggetto dell'offerta che risulti aggiudicataria. L'efficacia della garanzia cesserà solo previo svincolo da parte della Città di Torino, fermo restando che verrà effettuato lo svincolo proporzionale conseguente al pagamento di ciascuna rata di prezzo. Detta fidejussione o polizza assicurativa, da consegnare in sede di atto di vendita, dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 c.c., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva

escussione di cui all'art.1944 c.c. In caso di mancata stipulazione dell'atto di vendita entro il 31.12.2011, la Città avrà diritto ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. Nell'ipotesi i inadempimento nel pagamento, anche solo di una delle rate residue di prezzo – tale considerandosi il ritardo protrattosi oltre il termine di 30 giorni naturali e consecutivi dalla relativa scadenza – l'Amministrazione potrà procedere, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, all'escussione della fidejussione/polizza fidejussoria prestata, in misura pari alla rata di prezzo non versata, comprensiva dell'interesse legale maturato. In tal caso l'importo garantito dovrà essere reintegrato entro i successivi 15 giorni, salvo lo svincolo proporzionale eventualmente spettante per le rate di prezzo già corrisposte".

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;

Visto l'art. 36 del Regolamento di Contabilità;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2011 05231/131 del 24 ottobre 2011, dichiarata immediatamente eseguibile;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2011 01478/131 del 24 ottobre 2011, dichiarata immediatamente eseguibile;

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 dei seguenti immobili di proprietà comunale:
    1. costituzione del diritto di superficie novantennale in sottosuolo sul terreno sito in via Trivero in prossimità del civico 12;
    2. terreno sito in via Onorato Vigliani 153;
    3. costituzione proprietà superficiaria novantennale su n°82 box auto con accesso da c.so Umbria civici 16A e 16B;
    4. locali commerciali siti in corso Casale n. 85;
    5. terreno sito in via Bocca;
    6. terreno sito in Strada del Cascinotto 120;

7. soffitta sita al piano quinto dello stabile di via della Misericordia n. 1;
8. compendio immobiliare situato in via Principi d'Acaja 12;
9. alloggio sito al piano terreno dello stabile di via Susa 30;
10. alloggio sito al piano quarto dello stabile di via Monginevro 49;
11. area sita tra Strada delle Cacce e Parco Colonnetti;
12. terreno sito in strada Valpiana all'altezza del civico 12;
13. terreno sito in strada Valpiana all'altezza del civico 18;
14. terreno sito in via Volvera fronte civico 7;
15. terreno sito in Baldissero Torinese, Strada dei Colli;
16. porzione di fabbricato industriale dismesso (manica ovest del capannone ex Incet) sito nell'isolato tra via Cigna, via Cervino, via Banfo e corso Vigevano;
17. immobile sito in corso Regina Margherita 126/128 (ex Sede Comando Vigili del Fuoco);
18. Edificio sito in Moncalieri, Strada Colle della Maddalena 170,

alle condizioni tutte previste dal Disciplinare integrale di asta di cui al successivo punto 2 e dei suoi allegati, dalle deliberazioni del Consiglio Comunale mecc. n. 2011 0531/131 del 24 ottobre 2011 e mecc. n. 2011 01478/131 del 24 ottobre 2011, nonché dalla presente determinazione di indizione d'asta;

2. di approvare l' allegato "Disciplinare integrale di asta" (All. A) con le annesse schede patrimoniali relative a ciascun lotto oggetto di alienazione (allegate allo stesso dal n. 1 al n. 18), dandosi atto che tali schede contengono indicazioni circa le principali caratteristiche edilizie-urbanistiche, strutturali e giuridiche degli immobili ed, in generale, circa lo stato di fatto e di diritto di ciascun lotto noto alla scrivente Amministrazione.

Torino,

ILDIRIGENTE
DR.SSA SIMONETTA CEI

IL DIRETTORE
DR.SSA CARLA VILLARI