



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

Lotto 5 - Cavallerizza Reale

FAQ : DOMANDE - RISPOSTE

FAQ del 15-ott-2021

Quesito n.1: PARTECIPAZIONE CONGIUNTA DI PIU' OFFERENTI - COMUNIONE PRO INDIVISO

Si chiede se, nel caso in cui non siano terminati entro il 31 dicembre 2021 gli interventi conservativi imposti e si debba stipulare, come stabilito all'art. 4.1 del Disciplinare, il contratto definitivo di vendita dell'UMI 5 e di parte dell'UMI 11 nonché contestuale contratto preliminare per l'UMI 10, l'UMI 7 e restante parte dell'UMI 11, venendo a realizzarsi due comunioni pro indiviso:

- Le quote delle due comunioni pro indiviso possano essere diverse dalle quote pro indiviso stabilite per la comunione sull'intero compendio;
- Ad uno dei due contratti possa partecipare anche solo uno degli acquirenti, avendosi comunione pro indiviso solo nell'altro contratto definitivo;
- Nel caso in cui le quote delle due comunioni siano diverse, le stesse debbano essere indicate o meno nell'offerta
- Sia possibile stipulare un unico contratto definitivo per l'intero compendio, previa eventuale stipulazione del relativo contratto preliminare, qualora non sia confermato quanto indicato sub.a).

Risposta al Quesito n.1

Si sottolinea che il Lotto è unico come unica l'offerta, sebbene proveniente da più soggetti; l'offerta unica non è modificabile nel corso del rapporto, neppure per effetto della stipulazione di due distinti atti.

Sebbene il trasferimento di proprietà possa avvenire in momenti diversi, il Lotto va considerato unitariamente ed oggetto di acquisto in comunione. Conseguentemente, l'acquisto per intero di una porzione del lotto da parte di un solo acquirente non è consentita, costituendo parziale divisione anticipata di unico Lotto. Va da sé che la stipulazione



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

di unico contratto definitivo non è coerente con quanto indicato dagli atti di gara.

E' sufficiente la compilazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione per la partecipazione congiunta così come approvata con Determinazione dell'Amministratore Unico del 23 giugno 2021.

Quesito n.2 - ASPETTI FISCALI

Si chiedono delucidazioni in merito al trattamento fiscale che la parte venditrice intende applicare alla vendita (esenzione o imponibilità IVA), in particolare nel caso in cui il soggetto acquirente non sia soggetto passivo a fini IVA e ciò per ciascuna categoria catastale di ogni singola unità immobiliare del compendio, ivi compresa la categoria F.

Risposta al Quesito n.2

Premesso che l'ammontare della base d'asta prescinde dal regime fiscale dell'operazione, quest'ultimo richiede, come noto, di distinguere tra immobili ad uso abitativo ed immobili strumentali ai fini IVA, con riferimento alla classificazione catastale: rientrano tra gli immobili ad uso abitativo quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale "A", esclusa la categoria "A/10" mentre rientrano tra gli immobili strumentali le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali "B", "C", "D", "E" e nella categoria "A/10".

La cessione dei primi nel caso di specie sarà effettuata in regime di esenzione IVA ex art. 10, comma 1, no. 8-bis del DPR 633/72. La stessa è ordinariamente soggetta ad applicazione dell'imposta di registro, con una aliquota del 9% (v. art. 1, Tariffa, Parte Prima, DPR 131/1986). Imposta ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa pari a EUR 50 ciascuna.

La cessione dei secondi avviene in regime naturale di esenzione IVA ex art. 10, comma 1, no. 8-ter del DPR 633/72, salvo il caso, previsto dalla medesima disposizione, in cui il cedente espressamente manifesti l'opzione per imponibilità ad IVA nell'atto di cessione.



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

In tale ultimo caso, qualora il cessionario sia un soggetto passivo d'imposta, l'imposta è assolta dal cessionario stesso mediante inversione contabile ex art. 17, comma 6, lett. a-bis), DPR 633/72. A prescindere dal trattamento IVA applicato, si applicano ordinariamente imposta di registro in misura fissa pari ad EUR 200, nonché imposta ipotecaria e catastale con aliquota proporzionale pari, rispettivamente, al 3% ed 1%.

Non si prendono in considerazione, con riguardo all'imposta di registro e alle altre imposte indirette, casi rispondenti a situazioni soggettive e specificità che dovranno verificarsi anche in capo e a cura del potenziale soggetto acquirente nonché da parte del notaio rogante.

Con riguardo alla categoria catastale F/1, "area urbana", si ritiene che il trattamento fiscale sia assimilabile a quello della cessione di terreno, di cui *infra*.

La categoria catastale F/4 corrisponde ad "Unità in corso di definizione". Le unità del Complesso accatastate in F/4 corrispondono per lo più ad unità abitative per le quali, tuttavia, non è sostanzialmente possibile allo stato attuale effettuare un accesso al fine di verificare lo stato dell'immobile e procedere ad una corretta categorizzazione catastale.

Si ritiene che il trasferimento di dette unità (*sostanzialmente* a destinazione abitativa ma *formalmente* accatastate in F/4 già al momento dell'acquisto da parte della Società di cartolarizzazione) vada assimilato al trattamento IVA delle cessioni di unità ad uso abitativo, salvo che, in prossimità del rogito, non venga effettivamente accertato che le reali caratteristiche dell'unità immobiliare imporrebbero una classificazione catastale differente. Parimenti per la categoria F/3.

La cessione di terreni del Lotto 5 non suscettibili di utilizzazione edificatoria avviene in regime di esclusione da IVA con applicazione di imposta di registro pari al 9% (terreni non agricoli) e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad EUR 50 ciascuna.

Lo status IVA del cessionario - se soggetto passivo IVA o meno - non assume rilevanza nel trattamento fiscale (tanto a fini IVA quanto delle Imposte di trasferimento), salvo per il caso in cui l'imposta sul valore aggiunto debba essere assolta dal cessionario mediante inversione contabile ex art. 17, comma 6, lett. a-bis), DPR 633/72, caso che potrà essere oggetto di negoziazione con l'aggiudicatario.



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

Il presente riscontro è soggetto a successive verifiche e approfondimenti anche con il notaio rogante

Quesito n.3

Si chiede se l'Ente intenda considerare le possibili interferenze e ricadute sulla presente procedura determinate dal referendum abrogativo proposto sulla deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 8.2.2021 di approvazione del P.U.R.

Risposta al Quesito n.3 - PROPOSTA REFERENDUM ABROGATIVO

Si tratta di procedimento sottoposto a giudizio di ammissibilità da parte dell'organo competente (artt. 23-26 Regolamento n°297). Si ritengono applicabili gli ordinari istituti civilistici.

FAQ del 28-giu-2021

Quesito n. 1

Nell'ipotesi di presentazione di un'offerta congiunta da parte di più persone giuridiche per il Lotto 5, si chiede se l'offerta economica complessiva possa essere composta da offerte economiche separate e riferite a singole porzioni del Lotto 5.

Risposta al Quesito n. 1

Per il Lotto n° 5 (Cavallerizza Reale) è ammessa la presentazione di offerta congiunta da parte di più persone le quali, in tal caso, dovranno sottoscrivere tutta la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad una di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti della Società, salvo il caso di cui infra. L'atto di vendita potrà definire diverse quote indivise di comproprietà.

In caso di offerta congiunta, è consentita l'indicazione di soggetto che, in caso di aggiudicazione, acquisterà la quota indivisa percentuale maggiore del lotto oggetto di offerta e assumerà responsabilità solidale per il/i soggetto/i che intenda/no acquistare quote percentuali indivise minori. (per i dettagli cfr. Disciplinare di Gara)



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

Quesito n. 2

Nel caso di cui al Quesito 1, si chiede se si possa considerare l'offerente della singola porzione obbligato esclusivamente sulla porzione su cui formula l'offerta e non sull'offerta complessiva e se, nel caso di aggiudicazione, gli atti di vendita possano essere formalizzati in atti separati riconducibili alle singole porzioni su cui è stata presentata l'offerta economica.

Risposta al Quesito n. 2

Si veda la risposta al Quesito n.1

Quesito n. 3

Nel caso di soggetto che necessita di autorizzazioni ai sensi di legge, si chiede se, in caso di mancato ottenimento delle dovute autorizzazioni nei termini indicati per presentare l'offerta, sia ammissibile partecipare alla procedura con un impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà, le autorizzazioni necessarie.

Risposta al Quesito n. 3

Fermo restando che né l'Istanza di Partecipazione (ai sensi del punto 2.1 del Disciplinare), né l'offerta economica (ai sensi del punto 2.3 del Disciplinare) possono essere condizionate, l'impegno a produrre le autorizzazioni necessarie prima dell'atto di trasferimento della proprietà non determina l'inammissibilità dell'offerta.

E' evidente che, ove dal mancato ottenimento di dette autorizzazioni consegua l'impossibilità di stipulare il contratto, troveranno applicazione le disposizioni dei punti 2.4 e 4.1 del Disciplinare.

Quesito n. 4

Alla luce degli atti necessari per valutare gli aspetti amministrativi ed economici utili per la presentazione di un'offerta e avviare le procedure dovute per legge, si chiede una proroga del termine del 9 settembre 2021 al 15 ottobre 2021.

Risposta al Quesito n. 4

Il termine per la presentazione dell'offerta è stato prorogato al giorno **18 ottobre 2021 ore 9:30 CEST**.

Quesito n. 5

Si chiede di avere copia della Convenzione Quadro sottoscritta in data 03/03/2021 dalla Città di Torino, CCT e CDP Immobiliare SGR SpA che disciplina l'assetto generale dell'intero compendio immobiliare, prevedendo attuazione del PUR mediante PdC convenzionati riguardante una o più UMI



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

Risposta al Quesito n. 5

Lo schema di Convenzione Quadro approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°78/2021 dell'8 febbraio 2021 è stato pubblicato sul Geoportale della Città al [link http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/albo-pretorio/avvisi-comunicazioni-istanze-variante](http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/albo-pretorio/avvisi-comunicazioni-istanze-variante)) unitamente alla deliberazione stessa e suoi allegati. L'atto sottoscritto in data 3 marzo 2021 è meramente riproduttivo di tale schema, integrato con i dati catastali delle proprietà; può esserne consegnata copia previa istanza al seguente indirizzo: patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it

Quesito n. 6

In merito alla possibilità di trasferimento delle destinazioni d'uso tra le diverse UMI, si richiede come possa essere regolamentata tale previsioni in relazione ad UMI non comprese nel Lotto 5 del Bando, ovvero tra proprietà terze rispetto a CCT; nello specifico, si richiede di confermare la necessità di sottoscrivere un Atto d'obbligo tra i Soggetti Attuatori

Risposta al Quesito n. 6

Il P.U.R. prevede che ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A., ferma restando la SLP complessiva di ciascuna destinazione d'uso prevista dal PUR stesso, è ammesso il trasferimento di destinazioni d'uso tra le UMI 1, 2, 5, 7, 9, 10 previa stipula di Atto d'Obbligo sottoscritto tra i rispettivi Soggetti Attuatori. Sarà pertanto l'aggiudicatario delle UMI comprese nel Lotto 5 a doversi accordare con il/i proprietario/i delle UMI non comprese nel Lotto al fine della stipulazione dell'Atto d'obbligo occorrente per il trasferimento delle destinazioni d'uso.

Quesito n. 7

Si chiede di fornire indicazioni in merito all'approvazione della variante al PRG finalizzata ad eliminare, per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali introdotto a seguito dell'approvazione della Variante n. 217 nel 2011 relativa alla Scheda AT n 29.

Risposta al Quesito n. 7

Nell'ambito della verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata indetta la prima seduta della Conferenza di servizi in data 6 Luglio 2021 e la Conferenza di Servizi decisoria in data 20 Luglio 2021.

Ad avvenuta determinazione dirigenziale a cura dell'Area Ambiente, nel caso in cui i contenuti della determina stessa non comportino



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

ulteriori adempimenti, si procederà a sottoporre la deliberazione di adozione della variante all'approvazione del Consiglio Comunale.

Quesito n. 8

In relazione all'insediamento della destinazione d'uso **1A Residenza**, si chiede di specificare cosa si intenda per "residenza di tipo gestito e/o di tipo temporaneo"

Risposta al Quesito n. 8

La Mozione n. 7 approvata dal Consiglio Comunale in data 10/02/2020 (mecc. n. 201904718/002) forniva le seguenti indicazioni "... *modello di "residenza temporanea d'artista", residenze universitarie e "case-bottega" coerenti con la finalità artistica/culturale della Cavallerizza Reale...*".

In coerenza con la predetta mozione, l'art. 4.7 delle Norme Tecniche del PUR prevede che la destinazione d'uso 1A - Residenza insediabile nel Complesso della Cavallerizza Reale sia di tipo gestito e/o di tipo temporaneo.

Essendo la trasformazione urbanistica del Complesso subordinata alla stipula di convenzioni o atti unilaterali relativi alle singole UMI, le specifiche proposte verranno valutate in tale fase.

Inoltre, come indicato nella Convenzione Quadro, nella UMI 7 dovrà essere prevista la possibilità di destinare **parte** delle residenze a utenti che svolgono attività, anche formative, in ambito culturale e artistico (c.d. "residenze d'artista"), con modalità da disciplinare mediante accordi con la Città relativi alla singola UMI, allo scopo di favorire la riqualificazione della Cavallerizza quale polo culturale.

Quesito n. 9

In relazione all'insediamento della destinazione **7 -Attività di servizio**, si chiede di specificare cosa si intende per attività "gestite da soggetti pubblici o convenzionati con soggetti privati"

Risposta al Quesito n. 9

La destinazione 7- Attività di servizio discende dall'art. 3, punto 7 Attività di servizio delle NUEA, che descrivono la gamma dei servizi, con le modalità di attuazione indicate all'art. 19 delle NUEA, commi 4, 5 e 6.

L'intervento sulle aree destinate alle attività di cui sopra è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti, ma, in relazione alle diverse condizioni patrimoniali:

- è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica;



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

- è altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste

Quesito n. 10

Con riferimento alle opere di urbanizzazione relative alle singole UMI, si chiede di confermare che, laddove l'ammontare delle opere richieste superi l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti, il relativo costo debba essere interamente assunto dal Soggetto Attuatore.

Risposta al Quesito n. 10

Si conferma, come indicato all'art. 7 della Convenzione Quadro e nella Scheda Tecnico-Patrimoniale.

Quesito n. 11

Si richiede se vi siano alcune indicazioni in merito alle manutenzioni ordinarie e straordinarie e pulizia ordinariamente applicate al Comune di cui il soggetto attuatore debba farsi carico

Risposta al Quesito n. 11

Si tratta di un riferimento generale alle prassi e ai livelli qualitativi utilizzati dai Servizi della Città nell'effettuare le predette manutenzioni ordinarie e straordinarie sulle proprie aree.

Quesito n. 12

Si chiede di confermare la necessità di verifiche statiche sugli edifici (solai/murature) nonché della necessità di adeguamenti antisismici

Risposta al Quesito n. 12

Si conferma, come indicato nella Scheda Tecnico-Patrimoniale alla voce "Opere strutturali"

Quesito n. 13

Si richiede di confermare la necessità di eseguire indagini per individuare presenza di amianto nonché indagini ambientali su suolo e sottosuolo

Risposta al Quesito n. 13

Si conferma, come indicato nella Scheda Tecnico-Patrimoniale alla voce "Amianto" e alla voce "Bonifiche ambientali-belliche"



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
Area Patrimonio

Quesito n. 14

Si richiede di confermare che la rimozione e lo smaltimento di tutti i materiali presenti negli edifici siano a carico del soggetto acquirente

Risposta al Quesito n. 14

Si conferma.