

<i>Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l. a socio unico</i> <i>Società costituita ai sensi dell'art. 84 Legge 27.12.2002 n°289</i>	
---	--

DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

approvata in data 11 marzo 2025

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI N. 4 IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ' - APPROVAZIONE

Con il presente provvedimento si intende indire asta pubblica per l'alienazione di n. 4 immobili di proprietà della Società, pervenuti nel quadro dell'operazione di cartolarizzazione avviata dalla Città di Torino nell'anno 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n° 2009 04890/008 del 19 ottobre 2009 (successivamente attuata con deliberazioni della Giunta Comunale mecc. n° 2009 07163/008 del 3 novembre 2009, mecc. n° 2009 09679/008 del 22 dicembre 2009, mecc. n° 2009 09770/066 del 29 dicembre 2009 e mecc. n° 2009 09796/066 del 30 dicembre 2009).

In esito all'avvio dell'operatività di C.C.T. S.r.l. a socio unico, la Società ha, infatti, acquistato due portafogli immobiliari di proprietà comunale: il Primo Portafoglio – costituito dai beni individuati con i numeri 1, 3, 5, 6 e 10 nella deliberazione della Giunta Comunale della Città di Torino mecc. n° 2009 09770/066 del 29 dicembre 2009 - acquisito con atto a rogito notaio Ganelli del 30 dicembre 2009 rep. 16915/11088; il Secondo Portafoglio – costituito dai beni indicati con i numeri 2, 7, 8, 9 e 11 nella deliberazione della Giunta Comunale del 2009 citata – acquisito con atto del medesimo notaio in data 30 dicembre 2010, rep. 20442/13324.

Con i summenzionati provvedimenti sono stati, inoltre, approvati i termini e le condizioni dell'operazione di cartolarizzazione, determinando, tra l'altro, il prezzo iniziale di trasferimento degli immobili di proprietà comunale alla C.C.T. S.r.l., nonché le modalità di gestione e le procedure per la rivendita dei medesimi.

Il Lotto 5 (terreno sito in Torino, Strada del Drosso ang. Via Anselmetti), il Lotto 6 (compendio sito in Torino, corso Spezia 14/via Bizzozero 20-28), il Lotto 10 (edificio sito in Torino, corso Chieri 19) del Primo Portafoglio, nonché il Lotto 2 (terreno sito in Torino, via Orvieto ang. C.so Mortara) del Secondo Portafoglio, sono già stati infruttuosamente oggetto di un esperimento di due aste pubbliche (n°1/2020 e n° 1/2021) a cura di questa Società.

Viste le seguenti note dei soggetti finanziatori dell'operazione, relative alla congruità dei valori a base d'asta, in forza di perizie appositamente commissionate, conservate agli atti della Società:

- in data 27.11.2024 per il Lotto 6 (Lotto 2 nella presente gara);

- in data 25.2.2025 per i Lotti 5 (Lotto n° 1 della presente gara), 10 (Lotto 3 della presente gara) e 2 (Lotto 4 della presente gara);

- in data 24.2.2025 per i Lotti 5, 10 e 2 (Lotti 1, 3 e 4 della presente gara);

con il presente provvedimento si intende di conseguenza approvare un'ulteriore asta pubblica per i Lotti sopra citati, come di seguito meglio individuati:

- Lotto 1: terreno sito in Torino, Strada del Drosso ang. Via Anselmetti (denominato Lotto 5 dell'operazione di cartolarizzazione, Primo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 700.000,00;
- Lotto 2: compendio sito in Torino, corso Spezia 14/via Bizzozero 20-28 (denominato Lotto 6 dell'operazione, Primo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 5.370.000,00;
- Lotto 3: edificio sito in Torino, corso Chieri 19 (denominato Lotto 10 dell'operazione, Primo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 209.780,00;
- Lotto 4: terreno sito in Torino, via Orvieto ang. C.so Mortara (denominato Lotto 2 dell'operazione, Secondo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 1.470.000,00.

Si demanda, invece, a successivo provvedimento il procedimento per l'alienazione del Lotto 11 di cui alla deliberazione della Giunta Comunale della Città di Torino mecc. n° 2009 09770/066 del 29 dicembre 2009, nel quale sono ancora attualmente insediati uffici pubblici.

Nel procedimento ci si avvarrà della collaborazione dei competenti uffici della Città (pubblicazioni, ricezione delle offerte, l'espletamento dei controlli di legge in capo agli aggiudicatari etc.), mentre si demanda a successivo provvedimento, da adottarsi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, la nomina della Commissione di Gara.

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 concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di un'unica offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo a base d'asta. E' ammessa l'aggiudicazione di più Lotti al/alla medesimo/a concorrente.

La gara sarà normata dalle disposizioni indicate nell'allegato Disciplinare – “Allegato A” - che con il presente provvedimento si intende approvare; al citato Disciplinare sono allegate, con i numeri da 4 a 7, le Schede Tecnico-Patrimoniali relative ai quattro cespiti summenzionati, che illustrano le situazioni di fatto e di diritto note con riguardo a ciascun immobile. Le stesse indicano anche gli identificativi catastali attuali dei beni, talora eventualmente suscettibili di aggiornamento, sia per l'allineamento mappe in corso da parte dell'Agenzia del Territorio, sia per le operazioni tecniche in corso di espletamento.

Al Disciplinare sono, altresì, allegati i fac-simile dell'istanza di partecipazione (Allegato 1), della dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2) e dell'offerta economica (Allegato 3), specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità della procedura.

Al fine di consentire la formulazione di adeguata due-diligence da parte dei possibili concorrenti, si ritiene di stabilire quale termine ultimo per la presentazione delle offerte il giorno 3 giugno 2025.

Gli immobili saranno trasferiti in proprietà piena 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 trovano, 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. Gli immobili saranno in ogni caso trasferiti liberi da persone, come pure da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della proprietà o della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in *loco*. Parimenti a carico degli aggiudicatari sono gli eventuali interventi di bonifica, anche bellica, occorrente.

L'eventuale possibilità di effettuare sopralluoghi nei Lotti 2 e 3 (denominati Lotti 6 e 10 nell'operazione di cartolarizzazione) sarà resa nota nel corso di apertura del presente bando.

Gli atti di vendita, con integrale pagamento del prezzo, dovranno essere stipulati entro il 31 dicembre 2025.

Una volta fissata entro il predetto termine, la data di stipulazione potrà essere posticipata esclusivamente per:

- esigenze della Società o del socio unico, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario;
- ritardo nella conclusione dell'iter finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Le spese degli atti di vendita e quelle di pubblicazione sono a carico degli aggiudicatari e gli atti stessi sono soggetti ad I.V.A.

Tutto ciò premesso,

L'AMMINISTRATORE UNICO

Visto l'art. 84 della legge 289/2002;

Visto l'art. 3 dello Statuto sociale;

Visti gli atti a rogito notaio Ganelli rep. 16915/11088 del 30 dicembre 2009, e rep. n. 20442/13324 del 30 dicembre 2010;

Viste le relazioni peritali;

Viste le note dei soggetti finanziatori di cui in premessa;

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:
 - Lotto 1: terreno sito in Torino, Strada del Drosso ang. Via Anselmetti (denominato Lotto 5 dell'operazione di cartolarizzazione, Primo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 700.000,00;
 - Lotto 2: compendio sito in Torino, corso Spezia 14/via Bizzozero 20-28 (denominato Lotto 6 dell'operazione, Primo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 5.370.000,00;
 - Lotto 3: edificio sito in Torino, corso Chieri 19 (denominato Lotto 10 dell'operazione, Primo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 209.780,00;
 - Lotto 4: terreno sito in Torino, via Orvieto ang. C.so Mortara (denominato Lotto 2 dell'operazione, Secondo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 1.470.000,00;

cartolarizzati in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale in data 19 ottobre 2009 mecc. n°2009 04890/008, meglio descritti nelle infra indicate Schede Tecnico-Patrimoniali, alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 e dalla presente determinazione di indizione d'asta;

2. di approvare l'allegato Disciplinare di asta – costituente “Allegato A” alla presente - con gli annessi allegati (dal n. 1 al n. 7), tra cui le Schede Tecnico-Patrimoniali relative a ciascun Lotto; si dà atto che le citate Schede Tecnico-Patrimoniali 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 Società ed alla Città di Torino;
3. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compresa la nomina della Commissione di Gara.

L'Amministratore Unico
Avv. Francesco CALDA

(documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 e s.m.i.)

