

Area Patrimonio

Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni

Immobiliari

GC

3

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

21 gennaio 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO

Roberto FINARDI

Marco GIUSTA

Francesca Paola LEON

Sergio ROLANDO

Alberto SACCO

Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi, gli Assessori: Antonino IARIA - Maria LAPIETRA – Marco PIRONTI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: ALIENAZIONE ALLOGGIO DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA «CASA BENEFICA» SITO IN VIA COLONNA 28 / VIA DEI GRACCHI 278 - ROMA. OBBLIGAZIONI DI CUI ALL'ATTO A ROGITO SEGRETARIO GENERALE REGGENTE ROUX DEL 15.02.2019. LIEVI MODIFICHE. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 novembre 2003 (mecc. 2003 07907/008), veniva approvata l'alienazione della quota di comproprietà indivisa del 50% detenuta dalla Città sull'alloggio sito in via Marcantonio Colonna n. 28 (angolo via dei Gracchi 278) - Roma, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 406, particella 25, subalterno 58, in favore dell'I.P.A.B. "Casa Benefica", titolare della restante quota di comproprietà.

Le intese venivano formalizzate con atto a rogito notaio Tomaselli rep. 458096/18418 del 19 maggio 2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 ai nn. 70993/40810, in conseguenza del quale la predetta I.P.A.B. diveniva proprietaria piena ed esclusiva dell'immobile in questione.

L'art. 2 di tale contratto, peraltro, riservava alla Città il diritto d'opzione per l'acquisto del bene nell'ipotesi in cui, in futuro, l'I.P.A.B. avesse deciso di alienarlo, diritto da esercitarsi previo pagamento di un corrispettivo non già commisurato al relativo valore di mercato, bensì parametrato al prezzo in allora incassato in sede d'atto dall'Amministrazione, ridotto in funzione del deperimento dovuto all'obsolescenza funzionale dello stesso.

Poiché l'I.P.A.B. Casa Benefica, con nota in data 13 dicembre 2016, aveva manifestato l'intendimento di procedere all'alienazione dell'immobile, l'Amministrazione avviava un'ampia riflessione in ordine all'opportunità di avvalersi del predetto diritto per addivenire al riacquisto della quota di comproprietà a suo tempo detenuta, operazione da intendersi, peraltro, finalizzata a consentire alla Città non tanto l'utilizzo del bene, ma una successiva alienazione della quota stessa.

Per le ragioni di cui sopra, veniva conseguentemente richiesto all'Ufficio Valutazioni di procedere alle relative operazioni di stima, prezzo che le successive interlocuzioni tra le Parti avevano consentito infine di determinare in Euro 102.600,00, importo considerevolmente inferiore al reale valore di mercato della quota del bene.

Peraltro, considerata l'analogia volontà delle Parti di porre in vendita il bene massimizzando il relativo profitto, l'Amministrazione si era ben presto avveduta che il risultato perseguito dalla stessa avrebbe potuto essere conseguito attraverso un accordo novativo del precedente contratto a rogito notaio Tomaselli rep. 458096/18418 del 19 maggio 2006, che avesse previsto la sostituzione del diritto di opzione della Città con il diritto della stessa ad ottenere, in caso di vendita dell'alloggio, il 50% del prezzo di alienazione, decurtato dell'importo di €. 102.600,00 (somma che la Città avrebbe dovuto versare all'I.P.A.B. in caso di esercizio del diritto di opzione).

Attesa la disponibilità, in tal senso, manifesta dall'I.P.A.B. Casa Benefica, con deliberazione della Giunta Comunale del 13 aprile 2017 (mecc. 2017 01361/131), veniva approvata la novazione dell'atto a rogito notaio Tomaselli precitato, sulla base delle linee di indirizzo contenute nel provvedimento stesso e concordate tra le Parti in funzione della successiva alienazione del bene.

Talune problematiche di carattere tecnico - procedurale, *medio tempore*, rendevano, peraltro, necessario apportare alcune ulteriori modifiche e integrazioni al contratto di cui si è detto, variazioni che venivano assentite dalla Città con deliberazione della Giunta Comunale del 30 ottobre 2018 (mecc. 2018 04889/131), esecutiva dal 16 novembre 2018, con cui venivano fissate le nuove linee di indirizzo, demandando ai dirigenti competenti l'adozione di tutti i provvedimenti necessari alla formalizzazione dell'atto.

In esecuzione dei provvedimenti di cui sopra, con determinazione dirigenziale del 15 febbraio 2019 (mecc. 2019 40655/131), si procedeva, pertanto, ad approvare lo schema d'atto novativo da stipularsi tra le Parti, che veniva sottoscritto con atto del Segretario Generale Reggente della Città Dr. Roux, rep. APA 2512.

Gli accordi intercorsi prevedevano, tra l'altro (art. 3):

- a) il conferimento da parte dell'I.P.A.B. "Casa Benefica" alla Città di Torino, del mandato irrevocabile con rappresentanza (a titolo gratuito), a vendere l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio n. 406, particella 25 subalterno 58, inclusa la collegata quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile, come meglio disposto alla lettera a) di detto articolo;
- b) l'espletamento da parte della Civica Amministrazione, nell'ambito del mandato, delle incombenze finalizzate alla stima del prezzo da porre a base d'asta per l'alienazione del lotto;
- c) l'espletamento da parte della Civica Amministrazione, sempre nell'ambito del mandato, dell'intero procedimento finalizzato all'alienazione dell'alloggio, comprensivo dell'approvazione del bando di gara e dell'indizione dell'asta pubblica, come meglio descritto alla lettera c) del suddetto articolo;
- d) l'obbligo per la Città di addivenire, in caso di aggiudicazione del bene, entro 30 giorni dalla stipulazione dell'atto di compravendita, alla liquidazione e al pagamento nei confronti dell'I.P.A.B. Casa Benefica del 50% del prezzo offerto, maggiorato dell'importo di Euro 102.600,00. Entro lo stesso termine la Città avrebbe dovuto corrispondere all'I.P.A.B. gli oneri pagati dall'acquirente a titolo di rimborso spese per l'espletamento delle incombenze di cui alla lettera e) dell'atto novativo. L'Amministrazione avrebbe, viceversa, trattenuto la somma corrisposta dallo stesso acquirente a titolo di rimborso per i costi di pubblicazione dell'avviso d'asta sostenuti dalla Città;
- e) l'espletamento da parte dell'I.P.A.B. "Casa Benefica" delle incombenze catastali e edilizie (eventuali sanatorie incluse), necessarie per l'alienazione del bene, oltre all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile. L'I.P.A.B. avrebbe, inoltre, dovuto provvedere all'individuazione di un soggetto qualificato, per mostrare l'appartamento agli eventuali interessati all'acquisto durante l'apertura dei termini di partecipazione alla gara (come meglio descritto alla lettera e) del più volte citato articolo 3;

Nell'ipotesi in cui, nonostante gli sforzi profusi, l'incanto fosse andato deserto, veniva, invece, prevista:

- f) la possibilità per l'I.P.A.B. di procedere alla vendita del bene, previo conferimento di apposito incarico ad Agenzia immobiliare specializzata, alle condizioni meglio descritte alla lettera f) del precitato articolo 3, fermo restando che in questo caso il prezzo di alienazione non avrebbe potuto comunque essere inferiore a quello stimato dal Civico Ufficio Tecnico e posto a base della gara disertata. A detto prezzo avrebbero poi dovuto essere aggiunti i costi di pubblicazione sostenuti dalla Città per l'infruttuoso esperimento di gara, oltre alle spese sostenute dall'I.P.A.B. per l'espletamento delle incombenze di cui si è detto, ivi incluso, anche il compenso eventualmente preteso dall'Agenzia. In caso di alienazione, veniva previsto l'onere per l'Ente Morale di corrispondere alla Città, entro 30 giorni dall'introito del prezzo, la quota di spettanza della stessa, maggiorata del rimborso delle spese di pubblicazione sostenute per l'infruttuoso esperimento di gara;
- g) il diritto per la Città di addivenire all'acquisto della quota di comproprietà del 50% dell'appartamento in questione, a fronte del pagamento del prezzo di Euro 102.600,00, nel caso in cui anche l'iniziativa intrapresa dall'I.P.A.B. Casa Benefica per l'alienazione del bene non fosse andata a buon fine, come meglio descritto alla lettera g) del precitato articolo 3.

A seguito della stipulazione dell'atto novativo, le Parti si sono conseguentemente attivate per l'espletamento delle incombenze affidate a ciascuna di esse.

La Città, in particolare, ha provveduto alla stima del valore dell'immobile da porre a base d'asta, quantificato in Euro 594.000,00 (perizia n. 264/2019), e alla redazione del relativo bando di gara.

L'Ente Morale, nel frattempo trasformatosi (con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 58-8967 del 16 maggio 2019) in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (A.P.S.P.), Casa Benefica ha proceduto all'espletamento delle operazioni di carattere edilizio e catastale per pervenire all'alienazione del bene e all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica del cespite.

Nella predisposizione dello schema di bando di gara, ci si è, peraltro, avveduti della necessità di sottoporre l'atto di compravendita immobiliare a condizione sospensiva, atteso che la Regione Piemonte, ai sensi di quanto previsto dall'art. 16, comma 7, della Legge Regionale n. 12/2017, entro i termini di cui ai commi 5 e 6 del medesimo articolo, potrebbe opporsi all'alienazione del bene, nell'ipotesi in cui dal trasferimento dello stesso derivino conseguenze gravemente pregiudizievoli per le attività istituzionali dell'A.P.S.P. Casa Benefica.

Tenuto conto che, in questo caso, l'eventuale opposizione all'alienazione da parte della Regione Piemonte e la conseguente inefficacia dell'atto di compravendita avrebbero esposto l'Amministrazione all'obbligo di restituire all'acquirente il prezzo corrisposto in sede d'atto, si è ritenuto di differire il pagamento del corrispettivo (e la consegna del bene) al momento della stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva concernente la mancata opposizione da parte della Regione Piemonte all'alienazione del bene. Tale circostanza rende

però necessario apportare una modifica alle intese sottoscritte tra le Parti con il predetto atto a rogito Segretario Generale Reggente Roux del 15 febbraio 2019, considerato che dette intese (art. 3, lettera d), prevedevano, per l'appunto, che l'incasso del prezzo avvenisse al momento della stipulazione dell'atto di compravendita, decorrendo dalla medesima data anche l'obbligazione per la Città di corrispondere all'Ente Morale la propria quota di prezzo e di oneri.

Proprio su tale ultimo aspetto, è altresì opportuno procedere ad un'ulteriore modifica degli accordi intercorsi. In particolare, per economia e celerità di procedimento, si ritiene utile che il prezzo venga pagato dall'acquirente direttamente in favore dell'A.P.S.P. Casa Benefica (mediante bonifico nell'immediatezza della stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva di cui si è detto), ovvero alla Civica Amministrazione in qualità di delegata all'incasso per conto dell'A.P.S.P. Casa Benefica (contestualmente alla stipulazione di detto atto, mediante assegni circolari non trasferibili) e che sia poi quest'ultima, entro 30 giorni dalla ricezione del pagamento, a corrispondere alla Città la quota di sua spettanza del prezzo, maggiorata degli oneri sostenuti dall'Amministrazione per la pubblicazione dell'avviso d'asta (soggetti a rimborso da parte dell'acquirente). La A.P.S.P. Casa Benefica si tratterrà, viceversa, la somma corrisposta dallo stesso acquirente a titolo di rimborso spese per l'espletamento delle incombenze di cui alla lettera e) dell'art. 3 del predetto atto a rogito Segretario Generale Reggente Roux.

Quanto sopra consentirà, infatti, alla Città, di evitare una serie di incombenze tra le quali la predisposizione dell'opportuno stanziamento sul pertinente capitolo di spesa del Bilancio 2020, l'adozione dei provvedimenti di impegno e liquidazione della spesa ed emissione del relativo mandato di pagamento e, soprattutto, di evitare di incorrere nell'inadempimento dei termini convenzionalmente previsti (30 giorni) per il pagamento da parte della stessa di quanto di spettanza dell'A.P.S.P. Casa Benefica.

Al riguardo deve evidenziarsi che quest'ultima, con nota prot. n. 2928 del 30 dicembre 2019, ha manifestato la propria disponibilità all'accettazione di dette modifiche chiedendo, a propria volta, di apportare un'ulteriore variazione a quanto previsto all'art. 3, lettera f) del più volte citato atto novativo. Quest'ultima disposizione, come anticipato, prevede che, nell'ipotesi di diserzione dell'asta indetta dalla Città sia l'A.P.S.P. Casa Benefica a farsi carico dell'alienazione del bene.

In proposito, *melius re perpensa*, tenuto conto che l'alienazione dell'immobile avverrebbe, come anticipato, comunque ad un prezzo non inferiore a quello dell'asta disertata e che, oltre agli altri oneri, graverebbero sul compratore anche le spese di intermediazione pretese dall'Agenzia immobiliare prescelta, al fine di agevolare detta alienazione, l'A.P.S.P. Casa Benefica ha richiesto alla Città la disponibilità a continuare a farsi carico della dismissione del bene. In particolare l'A.P.S.P. proprietaria ha domandato alla Civica Amministrazione, in caso di diserzione del primo incanto, di addivenire ad una seconda ed eventualmente ad una terza asta pubblica per l'alienazione del cespite (ognuna delle quali da indirsi entro il termine di mesi 2 dalla data di diserzione dell'incanto precedente). La seconda alienazione, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 6, comma 3, della Legge 783/1908, avverrà allo stesso prezzo dell'asta

disertata, mentre alla terza potrebbe farsi ricorso alle norme di cui al comma 4 del medesimo articolo e, quindi, ad un ribasso del prezzo a base d'asta in misura non eccedente il 10%. In questo caso, infatti, graverebbero sull'aggiudicatario le ben più modeste spese di pubblicazione del secondo ed eventualmente terzo incanto (oltre agli oneri del primo procedimento, di cui si è detto) rispetto al compenso preteso dall'Agenzia immobiliare per l'intermediazione, decisamente più oneroso. Sempre al fine di agevolare l'alienazione, *medio tempore*, l'A.P.S.P. Casa Benefica ha autorizzato la Città ad accettare eventuali offerte a trattativa diretta, ex art. art. 41 R.D. 827/1924, comma 1, n. 1, secondo il procedimento tradizionalmente seguito in tali casi dagli uffici dell'Amministrazione, idoneo ad assicurare la maggior trasparenza, imparzialità e correttezza possibili.

Quanto sopra non porterà - in ogni caso - al completo superamento delle disposizioni di cui all'art. 3, lettera f), del precitato atto a rogito Segretario Generale Reggente Roux, che manterrà la propria operatività a far tempo dalla data di diserzione dell'eventuale terzo esperimento di gara, e in riferimento al prezzo posto a base d'asta dello stesso. Sull'acquirente graveranno comunque tutte le spese sostenute dall'Amministrazione per i procedimenti di dismissione disertati oltre, ovviamente, a quelle sostenute dalla stessa A.P.S.P..

Alla luce di quanto precede, ritenendosi condivisibili le marginali istanze di modifica degli accordi intercorsi tra le Parti di cui all'atto a rogito Segretario Generale Reggente Roux del 15 febbraio u.s., rep. APA 2512, avanzate dagli uffici dell'Amministrazione, oltre a quelle manifestate dall'A.P.S.P. Casa Benefica, con il presente provvedimento si autorizzano i competenti Uffici ad addivenire alle conseguenti modifiche ed integrazioni, anche mediante semplice scambio di corrispondenza.

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 della Giunta Comunale del 30 ottobre 2018 (mecc. 2018 04889/131);

Vista la determinazione dirigenziale del 15 febbraio 2019 (mecc. 2019 40655/131);

Visto l'atto novativo a rogito Segretario Generale Reggente della Città, Dr. Roux, rep. APA 2512 del 15 febbraio 2019;

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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, e a parziale modifica di quanto disposto con deliberazione della Giunta Comunale del 30 ottobre 2018 (mecc. 2018 04889/131):

- 1) di autorizzare gli uffici competenti ad apportare le modifiche occorrenti all'atto a rogito Segretario Generale Reggente Roux del 15 febbraio u.s., rep. APA 2512, avanzate dagli uffici dell'Amministrazione e dall'A.P.S.P. Casa Benefica e meglio descritte nella narrativa del presente provvedimento;
- 2) di autorizzare detti uffici ad apportare tali modifiche - ove possibile - anche previo semplice scambio di corrispondenza. Resta inteso che, nell'ipotesi in cui fosse necessario recepire le modifiche di cui si è detto in un ulteriore atto novativo, quest'ultimo potrà essere rogato dal Segretario Generale della Città, con spese d'atto, fiscali e conseguenti a carico delle Parti in egual misura;
- 3) di demandare ai dirigenti competenti l'adozione di tutti i provvedimenti che si dovessero rendere necessari al fine della formalizzazione di quanto sopra deliberato;
- 4) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 1**);
- 5) 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
all'Urbanistica, all'Edilizia
ai Lavori Pubblici e al Patrimonio
Antonino Iaria

Il Direttore
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente dell' Area
Margherita Rubino

La Funzionaria in P.O. con delega
Simonetta Cei

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 2 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 27 gennaio 2020.