

CITTÀ DI TORINO  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 603  
approvata il 10 ottobre 2019

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA SU IMMOBILE SITO IN VIA NIZZA N. 230, DENOMINATO "FORESTERIA LINGOTTO" - APPROVAZIONE.

La Dirigente di Servizio: Dr.ssa Magda IGUERA

Il complesso immobiliare denominato “Foresteria Lingotto”, ubicato al quarto piano del Complesso polifunzionale del Lingotto, è stato oggetto delle seguenti aste pubbliche per la costituzione della proprietà superficaria novantanovenale con vincolo di destinazione a residenza universitaria:

1) Asta pubblica n°90/2018, indetta, in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2018 03616/131 del 17 settembre 2018, con determinazione dirigenziale mecc. n°2018 44800/131 del 16 ottobre 2018; criterio di aggiudicazione: migliore offerta economica, con attribuzione di max punti 70/100 per il rialzo percentuale rispetto al prezzo posto a base d’asta pari ad euro 11.200.000,00 e di max punti 30/100 per il maggior ribasso percentuale rispetto agli importi del canone da praticare per il 51% dei posti letto autorizzati con riferimento alla tariffa relativa al posto letto in camera a 2 posti; il canone relativo ai posti letto oggetto di tariffe convenzionate era stato stabilito in: euro 375,00 a persona/mese in camera da 2 letti ed euro 425,00 a persona/mese in camera da 4 letti (escluse IVA, utenze individuali, nonché la fruizione di eventuali servizi) per il 51% dei posti letto autorizzati; l’incanto è risultato deserto;

2) Asta pubblica n°8/2019, indetta, in esecuzione della predetta deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2018 03616/131 del 17 settembre 2018, con determinazione dirigenziale mecc. n°2019 40188/131 del 17 gennaio 2019; criterio di aggiudicazione: migliore offerta economica, con attribuzione di max punti 70/100 per il rialzo percentuale rispetto al prezzo posto a base d’asta pari ad euro 11.200.000,00 e di max punti 30/100 per il maggior ribasso percentuale rispetto agli importi del canone da praticare per il 51% dei posti letto autorizzati con riferimento alla tariffa relativa al posto letto in camera a 2 posti, restando immutato il canone relativo ai posti letto oggetto di tariffe convenzionate; anche tale esperimento è risultato deserto;

3) Asta pubblica n°46/2019, indetta, in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2019 01718/131 del 3 giugno 2019, con determinazione dirigenziale mecc. n°2019 42875/131 del 28 giugno 2019; criterio di aggiudicazione: migliore offerta economica rispetto al prezzo posto a base d'asta pari ad euro 9.200.000,00, con obbligo di praticare per il 51% dei posti letto autorizzati le tariffe massime indicate nel Disciplinare di gara (immutate rispetto ai precedenti incanti); l'asta pubblica è andata deserta.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2019 03307/131 del 30 settembre 2019 è stata approvata l'indizione di un ulteriore esperimento al prezzo a base d'asta di euro 7.300.000,00 (di cui euro 7.100.000,00 per il complesso immobiliare ed euro 200.000,00 per gli arredi) per la costituzione della proprietà superficiale novantanovenale sul complesso.

In esecuzione di tale provvedimento, si intende procedere per tale immobile ad un nuovo esperimento d'asta, ponendo quale prezzo a base di gara euro 7.300.000,00, (fuori campo IVA), senza modificazione delle condizioni contrattuali oggetto dell'indirizzo consiliare, in particolare per quanto attiene al vincolo di destinazione trentennale nonché alle tariffe convenzionate che l'aggiudicatario dovrà applicare per il 51% dei posti letto autorizzati, vale a dire: euro 375,00 a persona/mese in camera da 2 letti ed euro 425,00 a persona/mese in camera da 4 letti (escluse IVA, utenze individuali, nonché la fruizione di eventuali servizi). L'asta 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.

La gara sarà normata dalle disposizioni indicate nel relativo Disciplinare, costituente allegato A al presente provvedimento e che con lo stesso si intende approvare.

In ogni caso, la presentazione di offerte non costituirà obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

L'immobile sarà ceduto in proprietà superficiale 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 trova, 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. L'immobile sarà in ogni caso trasferito libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

L'atto di costituzione della proprietà superficiaria dovrà essere stipulato nel luogo, giorno e ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città ed inviato a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC.

Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

L'atto dovrà in ogni caso essere stipulato entro il 16 dicembre 2019 con contestuale pagamento integrale del corrispettivo di aggiudicazione. Il termine sopra indicato deve intendersi essenziale nell'interesse della Civica Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c. Pertanto, in caso di mancata stipulazione del contratto costitutivo della proprietà superficiaria (sospensivamente condizionato all'esercizio della prelazione da parte degli Enti legittimati ex D. Lgs. 42/2004) per causa imputabile all'aggiudicatario/a entro la data del 16 dicembre 2019, la Città procederà all'incameramento della cauzione prestata ai sensi del Disciplinare, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno. Nella denegata ipotesi di esercizio del diritto di prelazione, si procederà alla restituzione del corrispettivo versato dall'aggiudicatario in sede di atto (e delle spese di asta) senza maggiorazione di interessi, avvalendosi delle somme che verranno versate dall'Ente prelaionario.

Si precisa, infine, che l'atto sarà assoggettato ad imposta di registro nell'aliquota di legge e non ad I.V.A.

Tutto ciò premesso,

#### LA 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;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 2019 03307/131 del 30.9.2019;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie.

#### 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 la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenne sull'immobile di proprietà comunale sito in via Nizza n. 230 denominato Foresteria Lingotto, al prezzo base d'asta di euro 7.300.000,00 fuori campo IVA;
2. di approvare che l'asta sia indetta alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 3 e dalla presente determinazione di indizione d'asta;
3. di approvare l'allegato Disciplinare di asta – costituente “Allegato A”, completo dei rispettivi allegati;
4. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compreso l'accertamento d'entrata per il corrispettivo di aggiudicazione, con riguardo al quale è stabilito che venga versato al momento della stipula dell'atto costitutivo del diritto, sottoposto a condizione sospensiva ex D. Lgs. 42/2004;
5. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. n. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città, come da dichiarazione costituente “Allegato B” alla presente;
6. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.

Torino, 10 ottobre 2019

LA DIRIGENTE  
Dr.ssa Magda IGUERA