

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

24 febbraio 2015

Convocata la Giunta presieduta dall'Assessore Gianguido PASSONI sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI
Stefano GALLO
Stefano LO RUSSO

Claudio LUBATTI
Domenico MANGONE
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO e al Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Enzo LAVOLTA - Mariagrazia PELLERINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: TERRENO DI PROPRIETA` COMUNALE SITO IN TORINO STRADA BASILICA DI SUPERGA. ALIENAZIONE IN FAVORE DELLA SOCIETA` ISTITUTO ORTOPEDICO MOLINETTE NUOVO SRL. IMPORTO EURO 30.000,00.

APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2013 (mecc. 2013 04084/131), esecutiva dal 14 ottobre successivo, è stata approvata la vendita di una serie di immobili di proprietà comunale ad asta pubblica e, nei casi consentiti dalla legge, a trattativa diretta con i soggetti richiedenti, autorizzandosi gli Uffici competenti a procedere anche mediante uno o più esperimenti di alienazione.

Successivamente, in esecuzione di determinazione dirigenziale n. 424 del 14 ottobre 2013 (mecc. 2013 43845/131), è stata indetta l'asta pubblica n. 100/2013 per la vendita dei beni individuati nella summenzionata deliberazione consiliare, alcuni dei quali già ricompresi in precedenti esperimenti di gara. In particolare, veniva indicata, quale Lotto n° 26 dell'asta, un'area boschiva situata al confine con il comune di Baldissero, destinata dal P.R.G. a Verde Privato con Preesistenze Edilizie, ed individuata al Catasto Terreni al foglio 1198 particelle 33 e 116, al prezzo a base d'asta di Euro 20.000,00.

Il procedimento di alienazione si concludeva il 20 novembre 2013 con l'apposita seduta di gara (come da verbale in pari data), all'esito della quale, nonostante la pubblicità effettuata (pubblicazione dell'avviso sulla G.U., sul sito istituzionale del Comune e su due quotidiani a tiratura nazionale), il lotto in argomento veniva dichiarato deserto per mancanza di offerte. In seguito, con nota pervenuta in data 13 gennaio 2014, il signor Mauro Quaglia – in qualità di Amministratore Unico della Società Istituto Ortopedico Molinette Nuovo s.r.l. – ha formulato una richiesta di acquisto del terreno di cui trattasi.

L'offerta, formulata per un corrispettivo di Euro 22.000,00, è stata successivamente accompagnata dal versamento del 10% a titolo di deposito cauzionale (ricevuta Tesoreria Civica n° 18 del 12.3.2014) a garanzia dell'offerta stessa e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà.

Occorre evidenziare, al riguardo, quanto disposto dall'art. 55 del R.D. 17.6.1909 n°454, secondo cui “è data facoltà all'Amministrazione di vendere a partiti privati, quando lo ritenga conveniente, gli immobili o lotti nei quali siano verificate una o più diserzioni di incanti, purché il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non siano variati se non a tutto vantaggio dell'Amministrazione stessa. Le offerte, che all'uopo venissero presentate, devono essere accompagnate dai certificati o quietanze comprovanti gli eseguiti depositi del decimo del prezzo offerto e delle spese contrattuali”.

L'offerta pervenuta rispetta integralmente tali condizioni normative, in quanto è formulata per un corrispettivo superiore alla base d'asta che ammontava ad Euro 20.000,00, è corredata dalla ricevuta della Tesoreria Civica attestante il versamento del deposito cauzionale e contiene tutte le dichiarazioni che gli offerenti dell'asta 100/2013 dovevano effettuare a pena di nullità dell'offerta.

Con l'offerente è stato, pertanto, effettuato uno scambio di corrispondenza finalizzato alla stipulazione dell'atto di vendita.

Nelle more della formalizzazione dell'atto di alienazione, tuttavia, un altro soggetto ha formulato una proposta di acquisto del terreno medesimo per un importo maggiorato (Euro 30.000,00) rispetto a quello posto a base di gara (Euro 20.000,00) e superiore rispetto a quello offerto dalla predetta società, allegando contestualmente copia degli assegni comprovanti la cauzione depositata presso la Civica Tesoreria (pari al 10% del corrispettivo offerto, come da ricevuta della Civica Tesoreria n° 27407 del 10.11.2014).

Considerato, altresì, che l'Istituto Ortopedico Molinette Nuovo srl con atto di significazione e di invito del 4 dicembre 2014, notificato il 9 dicembre successivo, ha formalmente significato ed invitato il Comune di Torino a provvedere nel termine di trenta giorni sull'istanza di acquisto presentata dalla società stessa ed accolta dal Comune di Torino con nota prot. n. 1037 del 14 febbraio 2014, l'Area Patrimonio ha richiesto un parere circa la legittimità e/o opportunità di proseguire l'iter volto all'alienazione a trattativa privata del terreno *de quo* all'"Istituto Ortopedico Molinette Nuovo" s.r.l..

Quest'ultima, nel contempo, ha presentato ricorso ex artt. 31 e 117 cod. proc. Amm. – notificato alla Città di Torino in data 3 febbraio u.s. – contro il silenzio dell'Amministrazione.

Avendo appreso, a seguito della richiesta di accesso agli atti ex Legge 241/90 effettuata in data 13 febbraio 2015 prot. n. 844, dell'offerta di acquisto formulata da altro soggetto, la società, in persona del signor Quaglia, con nota prot. n. 856 in pari data ha dichiarato la propria disponibilità a corrispondere la medesima cifra pari ad Euro 30.000,00, provvedendo ad integrare di Euro 800,00 il deposito cauzionale precedentemente versato presso la Civica Tesoreria. La ricevuta della Civica Tesoreria n° 46 in data 16.2.2015, conservata agli atti d'ufficio, attesta detta integrazione.

Essendo in tal modo salvaguardate le ragioni di opportunità economica dell'Amministrazione, occorre considerare, altresì, quanto disposto dall'art. 21 quinquies della legge n. 241 del 1990, il quale prevede un obbligo di indennizzo a favore dei "*soggetti direttamente interessati*" laddove la revoca di un provvedimento ad efficacia durevole (quale potrebbe configurarsi la nota prot. n. 1037 del 14 febbraio 2014, con cui l'Amministrazione aveva espresso nulla osta in linea patrimoniale alla richiesta di acquisto formulata dal signor Quaglia), ancorchè risulti legittima, comporti pregiudizi, economicamente apprezzabili, in loro danno.

Nell'eventualità che venga esercitato il potere in discorso, inoltre, l'Ente potrebbe risultare esposto a responsabilità precontrattuale ovvero, ricorrendone i presupposti – e cumulativamente nei termini di cui all'art. 2043 c.c. – all'azione di cui all'art. 2932 c.c. (volta all'ottenimento di una pronuncia che tenga luogo del contratto non concluso).

A tal proposito, avendo il primo offerente riformulato anche dal punto di vista economico l'offerta di acquisto già presentata l'anno precedente, ed avendo lo stesso, come sopra detto, presentato ricorso avverso il silenzio dell'Amministrazione, si ritiene sussistente in capo

all'Amministrazione stessa la necessità di ottemperare a quanto richiesto al fine di non incorrere in responsabilità precontrattuali ed eventuali richieste risarcitorie.

Con il presente provvedimento si ritiene pertanto conveniente ed opportuno procedere alla definizione della procedura di alienazione con la società summenzionata, accettando la nuova offerta che il suo legale rappresentante ha riformulato in termini economici, alle condizioni di seguito specificate.

L'area, meglio descritta nell'allegata Scheda Patrimoniale, verrà venduta 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 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. Nell'allegata Scheda Patrimoniale sono riportati i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sul bene, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente. Il terreno sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città 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. Si richiamano tutte le ulteriori condizioni di vendita riportate tanto nel Disciplinare d'asta pubblica n. 100/2013, quanto nella citata Scheda Patrimoniale.

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 del Consiglio Comunale del 30 settembre 2013 (mecc. 2013 04084/131), esecutiva dal 15 ottobre successivo;

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

rilevato che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 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.

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante delle decisioni:

- 1) di approvare l'alienazione dell'area sita in Strada Basilica di Superga ed individuata a C.T. al foglio 1198 particelle 33 e 116, quale meglio descritta nell'allegata Scheda Patrimoniale (**all. 1**), alle condizioni tutte indicate in narrativa e nel Disciplinare d'Asta Pubblica n° 100/2013, alla Società Istituto Ortopedico Molinette Nuovo s.r.l.;
- 2) di accettare il corrispettivo per l'alienazione dell'immobile proposto dall'offerente, ammontante ad Euro 30.000,00 fuori campo I.V.A., che l'acquirente verserà integralmente in sede di formalizzazione dell'atto, imputando ad acconto l'importo del deposito cauzionale già versato come da ricevute della Tesoreria Civica n° 18 del 12.3.2014 e n° 46 del 16.2.2015;
- 3) di dare atto che le spese d'atto, fiscali e conseguenti (imposte di registro, ipotecarie e catastali, ecc.) sono a carico della parte acquirente;
- 4) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei provvedimenti di natura contabile e degli ulteriori adempimenti che si rendessero necessari al fine della formalizzazione del rogito;
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 2**) non comportando futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città;
- 6) 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 al Bilancio, ai Tributi
al Personale, al Patrimonio e al
Decentramento
Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Area Patrimonio

Carla Villari

Il Dirigente
Servizio Valutazioni
Claudio Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
Il Dirigente Delegato
Alessandra Gaidano

Verbale n. 8 firmato in originale:

IL PRESIDENTE
Gianguido Passoni

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 2 marzo 2015 al 16 marzo 2015.
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 12 marzo 2015.