

<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 il 23 aprile 2021

### DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI N. 5 IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ' - APPROVAZIONE

Con il presente provvedimento si intende indire asta pubblica per l'alienazione di n. 5 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 in data 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.

Quattro Lotti oggetto del presente provvedimento, vale a dire 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 oggetto di un esperimento di asta pubblica (n°1/2020) a cura di questa Società, indetto con determinazione del 15 giugno 2020, ai prezzi a base d'asta stimati dai competenti Uffici del socio unico ed assentiti dalle Banche Finanziatrici. Il bando è stato pubblicato in G.U. n°70 del 19 giugno 2020 e su apposito sito dedicato [www.cartolato.it](http://www.cartolato.it), sul quale ancora è presente la documentazione di gara. Entro il termine di scadenza, previsto per il 24 novembre 2020 ore 9,30, non sono pervenute offerte, come da verbale della Commissione di Gara (nominata con determinazione del 24.11.2020) del 25 novembre 2020. Con il presente provvedimento si intende approvare un'ulteriore asta pubblica per i Lotti sopra citati.

L'ulteriore Lotto di cui occorre proporre la vendita è il complesso dell'ex Cavallerizza Reale, costituente il Lotto 7 dell'operazione di cartolarizzazione, bene iscritto sin dal 1997 tra i siti Unesco Patrimonio Mondiale dell'Umanità, soggetto a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 emesso con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 1° agosto 2005, n°9603. L'intero Complesso della Cavallerizza, di valore storico-artistico, ambientale e documentario, fa parte degli edifici della zona di comando torinese cosiddetti governativi (Accademia Reale, Teatro Regio e Zecca di Stato), realizzati sul lato settentrionale della via Verdi (già via della Zecca), situati al margine dell'ampliamento della Città verso il Po e, nel corso dell'Ottocento, sulla cortina delle antiche fortificazioni.

Il Gestore delle Vendite a suo tempo incaricato delle procedure di pubblicizzazione, marketing, avvisi pubblici e vendita dei beni cartolarizzati aveva dato corso, in passato, all'indizione di procedure competitive per l'alienazione, tra gli altri, anche dell'ex Cavallerizza, che non ricevettero riscontro dal mercato.

La porzione c.d. "Maneggio Alfieriano" già adibita a teatro (C.F. f. 1247, part. 111, sub.215) è attualmente di proprietà comunale per effetto di atto a rogito del Segretario Generale della Città di Torino dr. Mauro Penasso rep. APA n°2017/2010 del 1° febbraio 2017. Anche il "Maneggio Chiabrese" appartiene alla Città di Torino ed è adibito ad aula magna dell'Università degli Studi di Torino. Le restanti porzioni del Compendio ex Cavallerizza aventi accesso da via Verdi 9-11 e da via Rossini 11 e denominate "Corte delle Guardie", "Ala del Mosca" e "Nucleo delle Pagliere", comprensive dei relativi spazi cortilizi (Piazzetta Vasco e Passaggio Chiabrese), sono invece di proprietà della scrivente Società ed oggetto del presente provvedimento.

Il vigente Piano Regolatore della Città di Torino ricomprende l'intero Complesso, di cui le predette porzioni fanno parte, all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, ove gli interventi previsti, descritti all'art. 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G. di Torino, sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente da attuarsi attraverso una corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane che, nel tempo, hanno plasmato la Città.

La Cavallerizza Reale è classificata dal P.R.G. vigente di Torino, ai sensi dell'art. 10, comma 34 delle N.U.E.A. tra le "Aree da trasformare" - AT nel centro storico e, pertanto, regolamentata dalla specifica scheda normativa n. 29 "Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)".

La trasformazione del Complesso contempla un mix di attività pubbliche e private, per il quale il vigente P.R.G. di Torino prevede la redazione di un "Progetto Unitario di Riquilificazione" (P.U.R.) che definisca l'assetto generale, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso ed ogni altra specificazione necessaria, da redigersi a cura dei Soggetti Attuatori.

Pertanto, la Città di Torino, con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2019 06671/09 del 30 dicembre 2019 prese atto della proposta del Progetto Unitario di Riquilificazione (P.U.R.) presentata da CDP Immobiliare SGR S.p.a. in data 19 dicembre 2019 relativa al Complesso della Cavallerizza Reale, in coerenza con quanto previsto dal

vigente P.R.G. Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 febbraio 2021 del. n° 78/2021 la Città ha approvato il Progetto Unitario di Riqualificazione (P.U.R.) anch'esso presentato da CDP Immobiliare SGR S.p.A. in data 30 settembre 2020 e successiva integrazione del 5 novembre 2020, relativo al Complesso, con l'inerente Schema della Convenzione Quadro. La scrivente Società si era espressa sul P.U.R. con nota dell'11 novembre 2020, comunicando che avrebbe dato corso all'indizione di asta pubblica per l'alienazione del Complesso della Cavallerizza Reale dopo l'approvazione del P.U.R. stesso da parte del Consiglio Comunale.

La Convenzione Quadro è stata sottoscritta da questa Società, dalla Città di Torino e da CDP Immobiliare SGR S.p.A. in data 3 marzo 2021 a rogito notaio Giovanna Ioli (rep. n°68480/28536, registrata a Torino il 9.3.2021 al n°11744). La stessa concerne tutte le porzioni del Complesso di proprietà dei soggetti firmatari (compresa l'ex Zecca che non forma oggetto al momento di asta pubblica); disciplina, in sintesi, l'assetto generale dell'interno compendio immobiliare, prevede che il P.U.R. si attui mediante permessi di costruire convenzionati riguardanti una o più Unità Minime di Intervento (UMI), impegna i Soggetti Attuatori e loro aventi causa alla attuazione degli interventi edilizi previ vincolanti pareri della competente Soprintendenza ex art. 21 D. Lgs. 42/2004, stabilisce le destinazioni d'uso, assicura la funzione pubblica di alcune porzioni, impegna i soggetti Attuatori e aventi causa alla cessione o assoggettamento ad uso pubblico, ivi comprese le aree scoperte, il tutto al fine di garantire un recupero del complesso unitario, rispettoso del rilevante interesse storico-artistico del Complesso e capace di salvaguardarne e metterne a valore il disegno architettonico e l'alta valenza storico-culturale.

In questo quadro, è possibile procedere all'indizione dell'asta anche per questo importante Lotto, il cui valore a base d'asta, stimato in euro 11.280.000,00 è stato assentito dalle Banche Finanziatrici.

Per i sopralluoghi sui Lotti ci si avvarrà della collaborazione dei competenti uffici della Città, come pure per la ricezione delle offerte e per l'espletamento dei controlli di legge in capo agli aggiudicatari, 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 allegati, con i numeri da 4 a 8, le Schede Tecnico-Patrimoniali relative ai cinque 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 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 al Disciplinare), della dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2 al Disciplinare) e dell'offerta economica (Allegato 3 al Disciplinare), specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità della procedura.

Attesa la persistenza dell'emergenza sanitaria in atto e necessità 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 9 settembre 2021 ore 9,30.

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 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, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco. Parimenti a carico degli aggiudicatari sono gli eventuali interventi di bonifica, anche bellica, occorrente.

Gli atti di vendita, con integrale pagamento del prezzo, dovranno essere stipulati entro il 31 dicembre 2021.

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

- sopravvenute 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.

Disciplina speciale per il rogito vale, invece, per il Lotto 5 ex Cavallerizza Reale, in considerazione degli interventi imposti dalla Soprintendenza, in corso a cura della Città di Torino. Fermo restando il termine del 31 dicembre 2021 per la stipulazione dell'atto di vendita del lotto, qualora entro tale data non sia ultimati gli interventi imposti, l'aggiudicatario dovrà stipulare un contratto definitivo per le porzioni denominate "Ala del Mosca" e "Piazzetta Vasco" e contratto preliminare per le restanti porzioni, con obbligo di formalizzazione del definitivo entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

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 delle Banche Finanziatrici;

Vista la delibera comunale di approvazione del P.U.R. dell'ex Cavallerizza Reale;

### 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 2.190.000,00;
  - 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 8.610.000,00;
  - Lotto 3: edificio sito in Torino, corso Chieri 19 (denominato Lotto 10 dell'operazione, Primo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 443.000,00;
  - 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 3.870.000,00
  - Lotto 5: porzioni compendio ex Cavallerizza Reale (denominate Lotto 7 dell'operazione, Secondo Portafoglio); prezzo a base d'asta euro 11.280.000,00

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. 8), 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.

Torino, 23 aprile 2021

L'AMMINISTRATORE UNICO

Avv. Francesco Calda

*[Documento firmato digitalmente ai  
sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.]*