

<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 15 giugno 2020

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 in data 29 dicembre 2009 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.

Inoltre, ai sensi di un contratto di mandato conferito dalla Società alla Città, quest'ultima ha provveduto all'espletamento della procedura aperta ex art. 3 comma 37 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento dei servizi di Vendita e Commercializzazione degli Immobili del Primo e del Secondo Portafoglio (procedura aperta n°18/2010) in esito alla quale risultò aggiudicataria l'ATI costituita, ai sensi dell'art. 67 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., da IPI Intermediazione S.r.l. (capogruppo) e Yard S.r.l. (mandante).

In esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale mecc. n° 2010 04593/131 del 27 luglio 2010, la C.C.T. ha quindi conferito all'A.T.I. aggiudicataria della procedura di cui sopra l'incarico di gestire, per conto della stessa e per una durata biennale, le vendite degli Immobili del Primo e del Secondo Portafoglio in conformità ai termini e condizioni previsti nel contratto sottoscritto in data 2/3 agosto 2010 rep. A.P. 3935. Il successivo contratto di ripetizione del servizio è stato sottoscritto in data 2/3 luglio 2013 rep. A.P. n° 949 ed è giunto a scadenza in data 31 dicembre 2015.

In adempimento dell'incarico ricevuto, l'A.T.I. ha proceduto alla predisposizione della *data room* immobiliare cartacea e on line su apposito sito dedicato, ad espletare diverse indagini di mercato, alla pianificazione pubblicitaria, alla pubblicazione di numerosi avvisi di asta pubblica sui principali quotidiani, alla revisione del Piano Industriale, ad intavolare trattative con i potenziali acquirenti e, in generale, all'espletamento di quanto previsto nel contratto di gestione delle vendite sopra citato. Sono stati conseguentemente alienati gli immobili costituenti i Lotti 8 e 9 del Secondo Portafoglio, mentre gli altri beni cartolarizzati risultano ad oggi inventati.

L'art. 84 della legge 289/2002, che disciplina le cartolarizzazioni degli Enti Locali, stabilisce, al 2° comma, che a tali operazioni "si applicano le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4, 6 e 7 dell'art. 2 del D.L. 25.9.2001 n° 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23.11.2001 n° 410 in quanto compatibili" nonché, al 5° comma, che le stesse siano soggette "Alle disposizioni di cui ai commi 2, 7, 9, 17, 18, secondo e terzo periodo e 19 dell'art. 3 del citato D.L. n. 351 del 2001". Tra queste norme, assume rilievo il comma 9 dell'art. 3 del citato D.L., a tenore del quale "La determinazione esatta del prezzo di vendita di ciascun bene immobile e unità immobiliare, nonché l'espletamento, ove necessario, delle attività inerenti l'accatastamento dei beni immobili trasferiti e la ricostruzione della documentazione ad essi relativa, *possono* essere affidati all'Agenzia del Territorio e a società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare, individuate con procedura competitiva...."

Peraltro, la *due-diligence* sugli asset cartolarizzati è da tempo conclusa ed ha condotto, oltre che al reperimento della documentazione amministrativa occorrente per la vendita, ad una esauriente definizione del loro stato di fatto e di diritto. All'attualità, quindi, non essendo più necessaria la ricostruzione della *data room*, l'affidamento a terzi della gestione delle procedure di vendita ad evidenza pubblica comporterebbe, oltre all'individuazione dell'intermediario mediante gara, una spesa a carico della Società derivante dal pagamento delle commissioni e provvigioni spettanti ai mediatori immobiliari per la ricerca degli acquirenti e per le visite occorrenti. Adempimenti che la Società può condurre in proprio con l'ausilio dei competenti Uffici del socio unico.

Si pone quindi come condizione necessaria alla prosecuzione dello scopo sociale la vendita degli asset cartolarizzati rimasti di proprietà, che si ritiene, per ragioni di economicità ed efficienza, di effettuare direttamente, grazie alla collaborazione della Città di Torino. Deve, infatti, richiamarsi quanto disposto dall'art. 3 dello Statuto della Società, a tenore del quale: "La società ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei *proventi derivanti dalla dismissione* del patrimonio immobiliare del Comune di Torino, ai sensi dell'articolo 84 della legge 27 dicembre 2002 n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate,

A tal fine sono state effettuate le stime dei Lotti 5 (terreno sito in Torino, Strada del Drosso ang. Via Anselmetti), 6 (compendio sito in Torino, corso Spezia 14/via Bizzozero 20-28) e 10 (edificio sito in Torino, corso Chieri 19) del Primo Portafoglio nonché quella del Lotto 2 (terreno sito in Torino, via Orvieto ang. C.so Mortara) del Secondo Portafoglio, che si

intendono porre a base di gara. E' stato inoltre istituito un apposito sito web dedicato all'operazione di vendita dei Lotti cartolarizzati, denominato "cartolato.it" – che sarà accessibile anche dal sito dedicato alle vendite immobiliari della Città di Torino "www.comune.torino.it/comunevende/" - sul quale verranno pubblicati il presente provvedimento ed i suoi allegati, nonché tutta la documentazione amministrativa e tecnica afferente ciascun bene. Dell'indizione dell'asta verrà data diffusione anche mediante pubblicazione del bando, per estratto, sui principali quotidiani a tiratura nazionale. Per i sopralluoghi 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 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 suscettibili di aggiornamento, sia per l'allineamento mappe in corso da parte dell'Agenzia del Territorio, sia per le operazioni tecniche da espletare.

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 - dichiarata per 6 mesi con delibera del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020 – e considerato che l'effettuazione dei sopralluoghi, nell'attuale Fase 2, è consentita dalla normativa nazionale solo per gli immobili liberi (Faq pubblicata sul sito della Presidenza del Consiglio dei Ministri con riguardo allo svolgimento delle attività immobiliari che non rientrano tra le attività "sospese"), si ritiene di stabilire quale termine ultimo per la presentazione delle offerte il 24 novembre 2020 ore 9,30. Poiché, infatti, i Lotti 2 e 3 (numerazione dell'asta) risultano occupati in assenza di titolo, il lungo periodo di tempo consentito per la formulazione di offerta consentirà l'adozione delle misure necessarie alla loro liberazione da parte della Città di Torino, cui competono le azioni a tal fine occorrenti, ai sensi del Contratto di Gestione degli immobili cartolarizzati sottoscritto il 31 marzo 2011 (rep. A.P. 113, registrato a Torino l'11 aprile 2011 al n°1444).

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 nel luogo, giorno e ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Società ed inviato a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC.

Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato 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.

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;

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

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.

Torino, 15 giugno 2020	L'AMMINISTRATORE UNICO Avv. Francesco Calda
------------------------	--