

Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l. a socio unico Società costituita ai sensi dell'art. 84 Legge 27.12.2002 n°289	
---	--

DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

approvata il 23 giugno 2021

DETERMINAZIONE: ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI N. 5 IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ – INTEGRAZIONE DISCIPLINARE. PROROGA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE.

Con determinazione della scrivente Società del 23 aprile 2021 è stata indetta asta pubblica per l'alienazione di n. 5 immobili di proprietà, cartolarizzati 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), secondo le disposizioni di cui al Disciplinare costituente allegato "A" alla determinazione e di cui alle Schede Tecnico Patrimoniali allegate dal n°4 al n°8 alla medesima.

Si tratta dei Lotti 5 (terreno sito in Torino, Strada del Drosso ang. Via Anselmetti – Lotto 1 dell'asta), 6 (compendio sito in Torino, corso Spezia 14/via Bizzozero 20-28 – Lotto 2 dell'asta) e 10 (edificio sito in Torino, corso Chieri 19 – Lotto 3 dell'asta) facenti parte del Primo Portafoglio e dei Lotti 2 (terreno sito in Torino, via Orvieto ang. C.so Mortara – Lotto 4 dell'asta) e 7 (ex Cavallerizza Reale, sita in Torino, via Verdi 7-9/via Rossini 11 – Lotto 5 dell'asta) del Secondo Portafoglio.

Il bando è stato pubblicato in G.U. n°49 del 30 aprile 2021 e su apposito sito dedicato www.cartolato.it, sul quale è presente la documentazione di gara. Il termine di scadenza per la presentazione delle offerte è stato previsto al 9 settembre 2021 ore 9,30.

Sebbene la *due-diligence* immobiliare e la redazione dell'offerta possano sembrare prima facie non particolarmente complesse per taluni immobili oggetto di gara, anche per essere stati già oggetto di precedente asta pubblica n°1/2020 indetta in data 15 giugno 2020, in realtà si tratta di Lotti consistenti, con caratteristiche urbanistiche specifiche, che richiedono investimenti considerevoli.

In particolare, il Lotto 5, costituito dalla ex Cavallerizza Reale, deve essere analizzato in maniera approfondita dagli operatori interessati, per: 1) le implicazioni urbanistiche determinate dall'approvazione del P.U.R. ad opera del Consiglio Comunale, concernente l'intero perimetro del Complesso suddiviso in 11 Unità Minime di Intervento (di cui solo 4 oggetto dell'asta *de qua*); 2) la necessità di acquisire le autorizzazioni prodromiche o le deliberazioni degli organi deputati cui sono soggetti i possibili investitori; 3) l'ingente impegno economico che la formulazione dell'offerta comporta e la conseguente redazione di un business plan sostenibile; 4) lo studio delle possibilità, contemplata dal PUR, di trasferimento delle destinazioni d'uso tra le diverse UMI, anche non comprese nel Lotto 5 del Bando e quindi tra proprietà terze rispetto a CCT; 5) la disamina degli interventi ammissibili anche rispetto alle

prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino; 6) la valutazione, a tal fine, della presentazione di offerta congiunta tra più operatori, trattandosi di Lotto Unico suddiviso in 4 UMI caratterizzate da obbligazioni e destinazioni d'uso differenti ma interconnesse.

Analogamente deve dirsi per il Lotto 2 (compendio c.d. "ex Borello & Maffiotto), oggetto di un Piano Particolareggiato che involge anche una proprietà di terzi.

In particolare per quanto concerne il punto 6) predetto, il Disciplinare di Gara ammette la possibilità di formulare offerte congiunte da parte di più persone le quali, in tal caso, dovranno sottoscrivere tutta la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad una di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti della Società. L'atto di vendita, in tal caso, potrà definire diverse quote di comproprietà indivisa.

Al riguardo, le ponderazioni effettuate sull'applicazione dei principi di efficacia, parità e proporzionalità a Lotti così complessi, formulate nel quadro dell'obiettivo di vendita in blocco, mediante unico contratto, di ciascun immobile (ed in particolare dell'intera ex Cavallerizza cartolarizzata costituita dalle UMI 5,7, 10 e 11), hanno indotto ad individuare una soluzione – aggiuntiva rispetto alla partecipazione congiunta con obbligazioni solidali di tutti i concorrenti - volta ad ampliare e favorire la partecipazione, consentendo l'offerta anche da parte di operatori con minori capacità finanziarie, senza menomare l'obiettivo della vendita unitaria.

In analogia con quanto disposto dall'art. 48 del D. Lgs. 50/2016 in materia di Raggruppamenti Temporanei e Consorzi ordinari di operatori economici (il cui comma 5, dopo avere stabilito che l'offerta degli operatori economici raggruppati o dei consorziati determina la loro responsabilità solidale nei confronti della stazione appaltante, aggiunge che "per gli assuntori di lavori scorporabili e, nel caso di servizi e forniture, per gli assuntori di prestazioni secondarie, la responsabilità è limitata all'esecuzione delle prestazioni di rispettiva competenza, ferma restando la responsabilità solidale del mandatario"), si ritiene di consentire che, in caso di partecipazione congiunta, il soggetto che intenda acquisire la quota maggiore del Lotto offertato assuma tutte le obbligazioni derivanti dal bando rispondendone, in via solidale, anche per il/i soggetto/i che intenda/no acquistare quote di minore consistenza, che concorre/ono comunque pro quota per l'acquisto dell'intero Lotto. Di tal chè nell'ipotesi di inadempimento di questi ultimi, ne risponderà il soggetto che abbia formulato offerta per l'acquisto della maggiore quota del Lotto.

L'atto di vendita sarà comunque unico e ciascun offerente acquisterà una percentuale indivisa delle porzioni immobiliari (il responsabile solidale la percentuale maggiore) in funzione dei rapporti interni tra gli offerenti, cui C.C.T. s.r.l. rimane estranea, potendosi successivamente stipulare tra i medesimi un atto di divisione che attribuisca a ciascuno la porzione divisa di suo interesse. In tale ipotesi, C.C.T. s.r.l. disporrà comunque dell'impegno solidale dell'operatore tenuto per la maggiore quota e delle medesime garanzie previste per le altre modalità di partecipazione già disciplinate nel bando.

Si allega alla presente determinazione il Disciplinare di Gara (all.A) integrato con l'ammissibilità dell'offerta congiunta con responsabilità solidale di un solo operatore, nell'ottica del favor participationis e dell'interesse al più ampio confronto concorrenziale. Si allega, altresì, il fac simile di dichiarazione sostitutiva di certificazione, appositamente redatto per il caso di offerta congiunta (all. 2/B), che va ad aggiungersi agli altri allegati alla determinazione del 23 aprile 2021.

Si rende di conseguenza necessario prorogare il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, stabilito ad oggi al 9 settembre 2021 ore 9,30, al fine di consentire ai potenziali interessati di valutare gli aspetti amministrativi, giuridici ed economici utili per la presentazione di un'offerta nelle diverse possibilità ammesse dal bando (singola, per persona da nominare, congiunta con responsabilità solidale di tutti gli offerenti ovvero di uno solo).

Considerata, dunque, la complessità della valutazione della presentazione di offerta, comportante analisi giuridiche ed economiche da parte dei possibili investitori che intendano unirsi, con il presente provvedimento si intende prorogare il termine di scadenza di presentazione delle offerte dell'asta pubblica in oggetto, per tutti i Lotti, al 18 ottobre 2021 ore 9,30, con seduta di gara prevista per il giorno successivo. Tale data non incide sulla possibilità di stipulazione degli atti di vendita entro il termine del 31 dicembre 2021 già previsto dal bando. Resta fermo ed invariato quant'altro disposto dagli atti di gara.

Il presente provvedimento costituisce occasione per precisare, con riguardo al Lotto 2, che in caso di utilizzo totale o parziale del compendio per fini istituzionali del socio unico, si intende che tale utilizzo cesserà entro la data di stipulazione dell'atto di vendita.

Tutto ciò premesso,

L'AMMINISTRATORE UNICO

Visto l'art. 84 della legge 289/2002;

Visto l'art. 3 dello Statuto sociale;

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

Vista la propria determinazione 23.4.2021;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte:

1. di consentire la partecipazione congiunta all'asta pubblica per la vendita dei Lotti indicati in narrativa con responsabilità solidale limitata al solo concorrente che intenda acquistare la quota percentuale maggiore del Lotto oggetto di offerta;
2. di approvare il nuovo Disciplinare di Gara per la vendita, integrato con la previsione di cui al punto 1 (all.A) e il nuovo fac simile di dichiarazione sostitutiva di certificazione formulato per il caso di partecipazione congiunta (all.2/B) aggiuntivo degli allegati già approvati;

3. di prorogare il termine di scadenza delle offerte per l'asta pubblica di vendita dei Lotti cartolarizzati 1, 2, 3, 4, e 5 indetta con determinazione del 23 aprile 2021 dal giorno 9 settembre 2021 ore 9,30 al giorno 18 ottobre 2021 ore 9,30, con seduta di gara da tenersi il giorno successivo;
4. di dare atto che restano ferme ed invariate le condizioni tutte previste dall'asta pubblica sopra citata;
5. di dare atto che l'eventuale utilizzo del Lotto 2 da parte della Città di Torino, che venisse assentito dalla scrivente società, cesserà entro la data di stipulazione dell'atto di vendita;
6. di disporre che venga data comunicazione dell'adozione del presente provvedimento e del nuovo termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale e sul sito dedicato [www. cartolato.it](http://www.cartolato.it).

Roma, 23 giugno 2021	L'AMMINISTRATORE UNICO Avv. Francesco Calda
----------------------	--