



**DIPARTIMENTO COMMERCIO
DIVISIONE SERVIZI COMMERCIO E CONTENZIOSO AMMINISTRATIVO**

ATTO N. DD 4504

Torino, 29/07/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE PER IL COMPENDIO IMMOBILIARE MERCATO COPERTO OVEST O II ITTICO. LOTTO UNICO - APPROVAZIONE.

Con determinazione dirigenziale DD 4302 del 02/08/2023 è stata indetta asta pubblica numero 82/2023 per la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale sul compendio immobiliare sito in Piazza della Repubblica n. 27-31, denominato Mercato Coperto Ovest o II Ittico, con vincolo di destinazione d'uso a Mercati e centri commerciali pubblici. La Base d'asta era pari ad € 2.667.200,00 oltre Iva ai sensi di legge. L'aggiudicatario aveva l'onere a proprio carico di ristrutturare la porzione del Compendio immobiliare da destinare al Comando di Porta Palazzo di Polizia Locale in comodato gratuito a favore della Città.

Il bando di asta pubblica è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 7 agosto 2023. La Commissione giudicatrice coadiuvata dal RUP nella seduta pubblica del 13 novembre 2023 ha dichiarato l'asta pubblica 82/2023 deserta per carenza di offerte valide.

Con determinazione dirigenziale del Direttore del Dipartimento Commercio n. DD 6838 del 23 novembre 2023, è stata reindetta alle medesime condizioni l'asta pubblica numero 94/2023 per la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale sul compendio immobiliare sito in Piazza della Repubblica n. 27-31, denominato Mercato Coperto Ovest o II Ittico, con vincolo di destinazione d'uso a Mercati e centri commerciali pubblici.

La base d'asta era pari ad € 2.667.200,00 oltre I.V.A. ai sensi di legge. L'aggiudicatario aveva l'onere a proprio carico di ristrutturare la porzione del Compendio immobiliare da destinare al Comando di Porta Palazzo di Polizia Locale in comodato gratuito a favore della Città.

Il bando di asta pubblica è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 27 novembre 2023. Al protocollo generale non sono pervenute offerte per l'asta pubblica 94/2023.

Il Dipartimento Servizi Interni - Divisione Amministrativa Patrimonio ha inviato al Dipartimento Commercio due nuove perizie che tengono conto dell'onere in capo all'aggiudicatario dell'asta di ristrutturare la porzione di Compendio da destinarsi in comodato gratuito al Comando di Polizia Locale di Porta Palazzo: la prima perizia, la numero 64/2024 denominata "Ipotesi A - ingresso Polizia Municipale lato via Milano" che attribuisce un valore di Euro 1.763.000,00 mentre la

seconda perizia, la numero 65/2024 denominata "Ipotesi B - ingresso Polizia Municipale lato corso Regina Margherita" che attribuisce un valore di Euro 1.880.000,00.

La deliberazione del Consiglio Comunale n. 311/2024 del 27 maggio 2024, che approva la II Variazione di Bilancio e il nuovo Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali della Città, autorizza il Dipartimento Commercio a costituire il diritto di superficie di 99 anni sul Compendio in oggetto per l'importo non inferiore ad Euro 1.763.000,00.

Ritenuto di mettere a bando l'ipotesi denominata "Ipotesi B - ingresso Polizia Municipale lato corso Regina Margherita" la base di gara sarà pari ad Euro 1.880.000,00.

Con il presente provvedimento si intende indire nuovamente un'asta pubblica per la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale sul compendio immobiliare sito in Piazza della Repubblica n. 27-29-31, denominato Mercato Coperto Ovest o Il Ittico, con vincolo di destinazione d'uso a Mercati e centri commerciali pubblici.

Il compendio immobiliare è situato nel centro cittadino, sulla perimetrale del quadrante sud-ovest della piazza, nella microzona censuaria n. 20 (Semicentrale Porta Palazzo), Circoscrizione 7 (Aurora – Vanchiglia – Sassi – Madonna del Pilone).

L'edificio destinato al Mercato Coperto Ittico e a Presidio del Comando della Polizia Locale di Porta Palazzo ha un elevato valore documentario e ambientale in quanto tipico e significativo esempio di costruzione per servizi della prima metà Ottocento e per queste ragioni è sottoposto al vincolo di tutela della Soprintendenza. La presenza di un mercato con ogni genere di prodotti in Piazza Italia, detta anche Piazza della Frutta (attuale Piazza della Repubblica) è documentata già nella "Guida dei forestieri per la Real Città di Torino" a metà Settecento: i mercati cittadini, infatti, che in epoca medievale avevano luogo in Piazza delle Erbe (attuale Piazza Palazzo di Città), dal Seicento gradualmente cominciarono a spostarsi dal centro verso nord, lungo Via Milano.

La destinazione commerciale dell'area si accentuò in conseguenza della ripianificazione generale dell'urbanistica cittadina avviata con l'occupazione francese e coerentemente portata avanti anche in epoca di Restaurazione, grazie alla quale si venne a delineare la costruzione della piazza (dedicata a Emanuele Filiberto) sulla base del progetto del 1819 di Gaetano Lombardi, che prevedeva un disegno ottagonale con percorsi alberati e la costruzione di edifici a completamento delle architetture juvarriane dell'asse di via Milano.

Nell'ambito di progetti di ricollocazione dei servizi all'inizio dell'Ottocento, in questa zona vennero sistemati anche i macelli e le ghiacciaie, motivati dalla necessità di spazio e dalla vicinanza con la strada di collegamento con Milano e con gli orti dei borghi di Dora e di Stura.

Nel 1835 l'epidemia di colera che colpì duramente la città spinse gli amministratori a regolare più severamente i controlli igienici sui mercati della città, spostando definitivamente tutti i mercati alimentari in piazza Emanuele Filiberto. Fu decisa la costruzione di due strutture in muratura, una delle quali destinata fin dall'origine al Mercato Ittico, nei quadranti orientali per dare riparo dalle intemperie "non tanto ai venditori quanto agli accorrenti al mercato" (città di Torino, bando 6 aprile 1836), realizzata nel secondo ventennio dell'Ottocento su progetto ing. G. Barone del 1836. A queste strutture furono affiancate negli anni 1883-1884 delle tettoie aperte con strutture in ferro e ghisa.

L'edificio venne ristrutturato una prima volta nel biennio 1896-98 con una riorganizzazione degli spazi di vendita e modifiche strutturali per semplificare le operazioni lavaggio e scolo delle acque e migliorare l'illuminazione e aerazione con la realizzazione di un secondo ordine di finestre. Il Mercato ittico ospitava all'epoca 128 posteggi all'interno e 28 botteghe all'esterno. Il piano interrato veniva utilizzato per cantine e depositi.

Un secondo intervento risale al 1931 quando furono forniti arredi quali vasche, frigoriferi sotterranei e lancia per il lavaggio.

Il mercato del pesce fu bombardato ripetute volte: il 28 e il 30 novembre 1942, l'8 e il 9 dicembre 1942, il 13 luglio 1943, ma nel dopoguerra tornò rapidamente in attività grazie alla ristrutturazione che lo riportò alle condizioni originali, con la sola aggiunta di un solaio tra i due piani fuori terra e

la trasformazione delle porte esterne in finestre.

Nel periodo compreso tra 1986 e 1991 fu compiuta una ristrutturazione consistente dell'architettura, con interventi di consolidamento del terreno e delle strutture, e la modifica degli spazi di vendita, con l'eliminazione delle vasche per i pesci vivi e il trasferimento della vendita all'ingrosso nel nuovo compendio di corso Ferrara.

Con Deliberazione del Consiglio comunale del 27 marzo 1995 (mecc.9501152/16 e mecc. 9501267/08) venivano approvati i criteri generali relativi alla disciplina e gestione di complessi immobiliari destinati a mercati coperti per il commercio al dettaglio prevedendo il passaggio di questi dal demanio accidentale o specifico al patrimonio disponibile della Città (cd. sdemanializzazione).

L'articolo 2 del Regolamento comunale n 334 per la disciplina dei mercati coperti per il commercio al dettaglio dispone che ciascun mercato sia "affidato in gestione unitariamente ad un ente costituito dagli operatori di mercato".

In esecuzione di tale previsione regolamentare, in data 26/2/2020 era stata stipulata fra la Città di Torino ed il Consorzio "Centro Ittico Porta Palazzo Città di Torino", con scrittura privata non autenticata A.P. n. 142 del 26/02/2020, registrata all'Agenzia Entrate il 09/03/2020 al n. 1284, la Convenzione relativa alla concessione, con scadenza 27/12/2078, dell'immobile di proprietà della Città di Torino sito in Piazza della Repubblica n. 31 denominato "Mercato Coperto Ovest o II Ittico".

La convenzione costituiva, al contempo, la fonte dei rapporti economico-gestionali fra la Città ed il Consorzio, ai sensi - fra l'altro - dell'art. 8, comma 3 del Regolamento per la disciplina dei mercati coperti per il commercio al dettaglio, che recita "Nei mercati coperti già gestiti da un ente, l'entità e le modalità di versamento del corrispettivo sono determinate nella convenzione disciplinante i rapporti con la Città".

La Convenzione prevedeva peraltro l'effettuazione a cura del Consorzio (e con successivo scomputo dei relativi importi sui canoni dovuti) di ingenti opere di ristrutturazione del compendio immobiliare (di valore stimato corrispondente a circa 2.000.000,00 Euro) con suddivisione quindi delle somme da anticiparsi tra i sette (poi ridottisi a cinque) operatori "subconcessionari" del Consorzio.

Nel 2020, all'inizio del periodo di validità della Convenzione, l'attività commerciale è stata peraltro caratterizzata dalla contrazione determinata dall'emergenza sanitaria Covid 19.

Nel 2021 l'ASL con provvedimento del 20/01/2021 prot. 16845 ha imposto la chiusura del mercato e condizionato la riapertura alla realizzazione delle opere di ristrutturazione, che ad oggi non sono state eseguite, avendo il Consorzio soltanto presentato gli elaborati progettuali commissionati ad uno studio professionale.

I rapporti e gli assetti societari sono stati caratterizzati da contrasti e contenziosi tra Consorzio e Consorziati, con conseguenti estromissioni di consorziati e ridotte adesioni allo stesso Consorzio da parte degli operatori sub concessionari.

Con provvedimento in data 10 giugno 2022 prot. 15931 è stata infine dichiarata dalla Città nei confronti del Consorzio la decadenza della concessione, sulla base del fatto che risultava integrata la fattispecie prevista dall'articolo 10, lettera c) della Convenzione, e cioè il mancato pagamento da parte del Consorzio di due rate consecutive del canone e il superamento del termine (minimo) di 3 mesi dalla scadenza delle stesse.

Attualmente l'immobile è utilizzato dal Comando della Polizia Locale di Porta Palazzo limitatamente al piano primo mentre il piano interrato e terreno sono inutilizzati in seguito alla chiusura del Mercato Ittico.

Si precisa che la costituzione della proprietà superficiale novantanovenale sull'immobile in questione, in conformità a quanto previsto dall'articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, è stata inserita e approvata nel nuovo Piano Dismissioni Immobiliari 2023-2025, costituente parte integrante del D.U.P. per il

triennio 2024- 2026, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 311/2024 del 27 maggio 2024 allegato 6.

La citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 311/2024 del 27 maggio 2024 autorizzando la costituzione/trasferimento della proprietà superficiaria - per un periodo di novantanove anni - del Compendio Immobiliare conferma la sdemanializzazione dell'immobile relativamente al demanio accidentale (mercati). La sdemanializzazione relativamente al vincolo culturale è stata approvata ai sensi dell'articolo 55 del D.lgs. 55/2004 con il rilascio dell'autorizzazione all'alienazione del Ministero della Cultura - Segretariato Generale - Segretariato Regionale per il Piemonte - decreto SR-PIE del 03/07/2024 numero 276, prot. del Ministero della Cultura numero SR-PIE 3867 del 3/7/2024, prot. della Città di Torino n. 4906 del 03/07/2024.

Con il presente atto è necessario, in esecuzione dell'atto di indirizzo consiliare sopra richiamato, provvedere agli atti conseguenti evidenziando che le finalità da perseguire non sono tanto o solo quelle di dismissione e valorizzazione immobiliare ma piuttosto quelle di riaprire e rilanciare il Mercato Ittico e di valorizzare il distretto mercatale di Porta Palazzo attraverso la ricerca di proposte imprenditoriali innovative per la gestione dell'immobile e il ricorso a capitali privati per il suo recupero e rivalorizzazione.

Il fabbricato in questione è insistente su sedime individuato al Catasto Terreni al Foglio 1217, Particella 163 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- Foglio 1217 particella 163 sub. 8, Piani S1-T, Piazza della Repubblica n. 27 - 29 - 31, zona censuaria 1, categoria E/9 (Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E), Rendita: Euro 24.810,00 (All. n. D03A Visura storica per immobile e All. n. D03B Planimetria sub 8);
- Foglio 1217 particella 163 sub. 10, Piano T, Piazza della Repubblica n. 27 - 29 - 31, zona censuaria 1, categoria C/1, Classe 8, Consistenza 59 m2, Dati di superficie: Totale 76 m2, Rendita: Euro 1.983,66 (All. n. D04A Visura storica per immobile e All. n. D04B Planimetria sub 10);
- Foglio 1217 particella 163 sub. 6, Piano 1, Piazza della Repubblica n. 27, zona censuaria 1, categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Dati di superficie: Totale: 152 m2 (escluse aree scoperte): 137 m2, Rendita: Euro 1.224,00 (All. n. D05A Visura storica per immobile e All. n. D05B Planimetria sub 6);
- Foglio 1217 particella 163 sub. 7, Piano 1, Piazza della Repubblica n. 27, zona censuaria 1, categoria B/4, Classe 2 - Uffici pubblici, Consistenza 3.510 m3, Dati di superficie: Totale: 1.057 m2, Rendita: Euro 7.794,87 (All. n. D06A Visura storica per immobile e All. n. D06B Planimetria sub 7);
- Foglio 1217 particella 163 sub 15, Piano S1, Piazza della Repubblica n. 27 - 31, Bene comune non censibile, (All. n. D07A Visura storica per immobile);
- Foglio 1217 particella 163 sub. 11, Piano T, Piazza della Repubblica n. 29, zona censuaria 1, categoria E/3, Rendita: Euro 764,40 (All. n. D07B1 Visura storica per immobile e All. n. D07B2 Planimetria sub 11);
- Foglio 1217 particella 163 sub 12, Piano T-1, Piazza della Repubblica n. 29, Bene comune non censibile, (All. n. D07C Visura storica per immobile);
- Foglio 1217 particella 163 sub 13, Piano T, Piazza della Repubblica n. 29, Bene comune non censibile, (All. n. D07D Visura storica per immobile);
- Foglio 1217 particella 163 sub 14, Piano T, Piazza della Repubblica n. 29, Bene comune non censibile, (All. n. D07E Visura storica per immobile).

Sarà a carico dell'aggiudicatario l'eventuale aggiornamento catastale necessario per la stipula dell'atto.

Poiché il compendio ricade in Area classificata nel vigente PRG come "Aree per servizi Mercati e centri commerciali pubblici", tenuto altresì conto del fatto che oggetto del contratto non sarà l'alienazione della piena proprietà del bene, ma la sola proprietà superficiaria, nel relativo atto costitutivo dovrà essere inserita apposita clausola contenente il vincolo di destinazione

novantanovenale dell'immobile, da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso.

Dovrà anche essere stipulata, successivamente alla stipula dell'atto costitutivo della proprietà superficiaria, una Convenzione ai sensi dell'articolo 19 delle NUA, che dovrà recepire l'offerta presentata dall'aggiudicatario in relazione alla gestione del compendio al fine di garantire le finalità pubbliche connesse al vincolo di destinazione e il rilancio del distretto commerciale di Piazza della Repubblica.

Si dà atto che non è compresa nella vendita la cabina elettrica ex AEM (con unico ingresso da botola in Piazza della Repubblica) censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 1217, Particella 163 subalterno 9, cat D/1 ancorché facente parte dell'immobile.

Non è oggetto di vendita il locale contatori e quadri elettrici del Mercato di Piazza della Repubblica realizzato al piano interrato sotto la Piazza e collegato con il compendio all'unità immobiliare censita al C.F. Foglio 1217 particella 279.

A favore di detto locale dovrà essere costituita in sede di atto servitù di passaggio gravante sulla rampa di accesso al piano interrato e sulla predetta unità immobiliare censita al C.F. Foglio 1217 particella 163 sub. 8.

La struttura in oggetto necessita di significativi interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione per la rifunionalizzazione e riutilizzo dell'immobile.

Il compendio è gravato dal vincolo culturale apposto con Provvedimento di tutela D.C.R. n. 181 del 19 settembre 2018 ai sensi artt. 10-14 D.Lgs. 42/2004 ed è iscritto all'Inventario fra i beni del Demanio culturale.

Trattandosi di immobile vincolato è stata rilasciata la prescritta autorizzazione alla alienazione/ costituzione della proprietà superficiaria 99ennale ad opera del Ministero della Cultura - Segretariato Generale - Segretariato Regionale per il Piemonte con decreto SR-PIE del 03/07/2024 numero 276, prot. del Ministero della Cultura numero SR-PIE 3867 del 3/7/2024, prot. della Città di Torino n. 4906 del 03/07/2024.

L'atto di costituzione del diritto di superficie dovrà riportare le relative prescrizioni. In relazione al diritto di prelazione di cui all'art. 60 e ss. D.Lgs. 42/2004, la stipula dell'atto di alienazione sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti legittimati.

La stipula dell'atto ricognitivo sarà, a propria volta, subordinata all'avveramento della condizione sospensiva concernente il mancato esercizio del diritto di prelazione spettante agli Enti legittimati.

Il presidio verrà consegnato al futuro superficiario nello stato di fatto in cui si trova e non libero da cose mobili inutilizzabili e fuori uso al piano interrato e terreno e libero al piano primo poichè i beni mobili e arredi in uso al Comando dei Vigili Urbani saranno recuperati a cura della Città; i beni mobili fuori uso ed eventuali rifiuti presenti dovranno essere smaltiti a discarica a cura dell'aggiudicatario del diritto di superficie e a sue spese.

La Città – in sede d'atto costitutivo – si riserva l'utilizzo esclusivo e gratuito, a titolo di comodato irrevocabile, per l'intera durata della proprietà superficiaria (fatto comunque salvo l'eventuale recesso anticipato della stessa) di una porzione del Compendio meglio individuata nella planimetria (SubAllegato D15 - Uffici Polizia Locale) di superficie di mq 74 al piano terreno rialzato e di mq 486 al piano primo per un totale di mq 560 (cinquecentosessanta), a cui dovrà essere garantito l'accesso indipendente direttamente da Piazza della Repubblica. La progettazione esecutiva e la distribuzione dello 'Spazio Uffici Polizia Locale' all'interno dello spazio predefinito, dovrà essere concordata con il Comando della Polizia Locale. E' prevista la ristrutturazione dei locali e la messa a disposizione gratuita a favore della Città dei locali da adibire a bagni pubblici. Per detti locali il progetto proposto dall'aggiudicatario potrà prevedere una diversa ubicazione al piano terreno rispetto all'attuale.

L'asta di cui al presente provvedimento 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 quella economicamente più vantaggiosa. Le offerte economiche dovranno essere pari o superiori al prezzo posto a base di gara, quantificato in Euro 1.880.000,00 oltre IVA, così come stimato dal competente Ufficio Valutazioni con perizia n. 65/2024 del Dipartimento Servizi Interni - Divisione Amministrativa Patrimonio (prot. 5082 del 29/02/2024). Il punteggio totale di 100 (cento) punti sarà così ripartito: 30 (trenta) punti per l'offerta economica e 70 (settanta) punti per l'offerta tecnica. Sarà oggetto di valutazione la qualità dell'offerta attraverso una serie di criteri consistenti nella qualità progettuale, patrimoniale e di sostenibilità ambientale e sociale, come indicato nel disciplinare allegato numero 02, considerando che le predette finalità di valorizzazione del compendio sono prevalenti sulle finalità economiche e patrimoniali. I criteri ed i punteggi per la valutazione delle offerte tecniche sono orientati a valorizzare per quanto possibile il ripristino e la conservazione della funzione originaria del Mercato Ittico nel rispetto del paesaggio urbano e dell'identità storica e culturale del contesto e della Città. Inoltre tali criteri tengono conto della possibilità di effettuare il monitoraggio sulla base di una serie di indicatori e dell'attenzione alla sostenibilità. Sulla serie dei criteri è stato acquisito il parere della competente Soprintendenza.

Come anticipato, l'operazione negoziale sarà fiscalmente soggetta all'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto, in quanto la struttura è stata gestita dalla Città in ambito commerciale in seguito alla adozione della Deliberazione della Giunta Comunale 2 luglio 2019 meccanografico 2019/02650/024 e, conseguentemente, anche in conformità alle circolari emesse al riguardo dall'Agenzia delle Entrate, l'operazione in discorso sarà anch'essa assoggettata al regime IVA.

Le clausole relative allo svolgimento dell'attività che dovranno recepire le proposte contenute nell'offerta tecnica saranno inserite nella citata Convenzione ai sensi dell'articolo 19 comma 5 delle NUEA a garanzia della destinazione pubblica dell'immobile.

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché le persone giuridiche/ditte/imprese/società/enti in possesso dei requisiti di ordine generale, cioè che non si trovino in situazioni che comportino la limitazione, la sospensione o la perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Nel caso di R.T.I. tali requisiti generali devono essere posseduti da tutti i componenti del raggruppamento.

Qualora l'offerente non intenda gestire in proprio la struttura, i requisiti di capacità generale dovranno essere posseduti anche dal soggetto terzo gestore da indicare in sede di offerta.

In seguito alla stipula il proprietario superficiario potrà sostituire il gestore con altro soggetto in possesso dei requisiti prescritti dal bando.

L'aggiudicazione potrà aver luogo anche in caso di un'unica offerta valida, purché almeno pari al prezzo a base d'asta.

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'importo di aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipulazione del contratto.

La durata del diritto di superficie/proprietà superficiaria viene stabilita in anni 99 (novantanove) con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile.

E' consentito al superficiario, ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, cedere in blocco a terzi (in possesso dei requisiti di capacità e di partecipazione richiesti dal presente provvedimento) la proprietà superficiaria del compendio immobiliare, limitatamente alla durata temporale residua del contratto, come pure di costituirvi garanzie reali a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. In ogni caso il superficiario dovrà inserire negli atti di trasferimento del diritto il vincolo all'utilizzo dell'area e del fabbricato per la destinazione prevista dal bando di gara e gli obblighi di cui alla Convenzione ai sensi dell'articolo 19 comma 5 delle NUEA.

Durante l'intero periodo del contratto il superficiario, o suoi aventi causa, dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento e il buono stato di conservazione del compendio immobiliare e degli impianti, nonché realizzare le opere edili e impiantistiche richieste per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura, ad eccezione della porzione dell'immobile destinata in comodato gratuito a Presidio del Comando di Polizia Locale di Porta Palazzo e dei bagni pubblici.

Il Comune di Torino dovrà essere manlevato da qualsiasi responsabilità o danno provocato durante l'esecuzione di lavori di manutenzione sull'immobile e nell'effettiva gestione del fabbricato per tutta la durata della proprietà superficiaria.

Anche per tale motivo il superficiario dovrà stipulare, per l'intera durata contrattuale presso primaria compagnia di assicurazione, apposita ed adeguata Polizza Assicurativa al fine di garantire la copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile in proprietà superficiaria.

Al termine il diritto si estinguerà; il compendio immobiliare tornerà in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile oggetto della presente gara saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 c.c. alla scadenza del contratto, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere al superficiario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo. Saranno, altresì, acquisiti in proprietà da parte della Città a titolo gratuito al termine del contratto arredi e attrezzature funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali; detti arredi ed attrezzature all'epoca dovranno presentarsi in buone condizioni di manutenzione.

Sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

Alla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato alla Città libero e sgombero da cose non funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali concessi e da persone. Tale riconsegna dovrà avvenire entro il termine di mesi tre dalla scadenza del contratto o dal verificarsi dell'evento risolutivo. Il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia al momento della restituzione, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura.

Alla scadenza del diritto cesseranno tutti i rapporti instaurati dal superficiario o suoi aventi causa con i privati sulla base di quanto previsto dall'articolo 954 c.c., commi 1 e 2, ferma restando la facoltà della Città di procedere in tal caso al rilascio di idoneo titolo a favore dei privati stessi.

L'avviso di asta pubblica sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su quattro quotidiani nonché sul sito internet della Città.

A seguito della costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale verrà aggiornato lo Stato Patrimoniale della Città.

La gara si svolgerà secondo quanto indicato negli allegati "AVVISO DI ASTA" (Allegato 01) e "DISCIPLINARE MERCATO ITTICO (Allegato 02)".

Al Disciplinare sono, a sua volta, allegati i fac-simile dell'istanza di partecipazione (Allegato A del Disciplinare), delle dichiarazioni sostitutive di certificazione (Allegati B e B/1 del Disciplinare) e dell'offerta economica (All. C del Disciplinare), specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa, nonché la Scheda Tecnico-Patrimoniale (All. D del disciplinare con i 34 SubAllegati) relativa al cespite (che ne illustra la situazione di fatto e di diritto nota all'Amministrazione).

L'asta di cui al presente provvedimento 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 che presenterà

l'offerta economicamente più vantaggiosa.

Non sono ammesse offerte economiche inferiori alla base di gara a pena di esclusione.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di un'unica offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo a base d'asta.

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 superficiaria novantanovenne, con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile, secondo le condizioni riportate nella Scheda Tecnico-Patrimoniale costituente allegato "D" al Disciplinare di gara.

L'atto di costituzione della proprietà superficiaria – alle condizioni prescritte dall'autorizzazione ad opera della competente organo del Ministero della Cultura dovrà essere stipulato entro 90 giorni dalla richiesta della Civica Amministrazione o altro termine successivo indicato dalla stessa Civica Amministrazione.

La data di stipula potrà essere posticipata comunque esclusivamente per:

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

Tale data, nei casi di cui alle precedenti lettere b) e c) potrà essere posticipata comunque non oltre il 31 dicembre 2024 - sempre fermo restando il buon fine dei procedimenti attivati presso la competente Soprintendenza -, come sopra meglio descritto.

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipulazione del contratto, come meglio riportato nell'unito disciplinare di gara.

Si precisa che l'atto di cui alla presente procedura è assoggettato ad I.V.A..

Tutto ciò premesso,

IL 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;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale numero 311 del 27 maggio 2024 che approva il nuovo piano delle alienazioni;
- Visto il Regolamento comunale n. 397 "Acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021, mecc. 2020 02847/131);

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 30/2024, con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà l'offerta economicamente più vantaggiosa (attribuzione di 100 punti di cui 30 per l'offerta economica e 70 per l'offerta tecnica), per la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale del Compendio immobiliare Mercato Coperto Ovest o Il Ittico di Piazza della Repubblica dei civici 27, 29 e 31 con vincolo di destinazione "Mercati e centri Commerciali pubblici" alle condizioni tutte previste dall'Avviso di Asta (Allegato 01) e dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 (Allegato 02) e dalla presente determinazione a contrarre;
2. di approvare gli allegati "avviso di asta" e "Disciplinare di asta", completo di allegati (allegati "A", "B", "B/1", "C", "D con i relativi SubAllegati da n D01 a n D17");
3. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compreso l'accertamento d'entrata per il corrispettivo di aggiudicazione;
4. 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;
5. 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;
6. di dichiarare ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale in capo al sottoscritto.

Dettaglio economico-finanziario

IL DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Flavio Roux