Allegato "A"

CITTA' DI TORINO

DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N. /2011

Si rende noto che,

- in esecuzione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituente allegato al bilancio di previsione 2011, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2011 01528 del 18.04.2011, così come modificato e integrato con deliberazione della Giunta Comunale in via d'urgenza n. mecc. 2011 03719 del 2.8.2011, ratificata dal Consiglio Comunale in data 28.9.2011;
- in esecuzione di deliberazioni del Consiglio Comunale n. mecc. 2011 05231/131 e n. mecc. 2011 01478/131 entrambe assunte il 24 ottobre 2011 dichiarate immediatamente eseguibili;
- in esecuzione della determinazione dirigenziale cron. n…….n. mecc. 2011 ……/131 del …. ottobre 2011 di approvazione del presente disciplinare;

il giorno …. dicembre 2011 alle ore 10 in una Sala del Palazzo Civico – Piazza Palazzo di Città n. 1 – Torino, in seduta pubblica, si procederà mediante esperimento di Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, I°, II° e III° comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, all'alienazione dei seguenti beni immobili di proprietà della Città di Torino:

Lotto 1: Diritto di superficie novantennale in sottosuolo del terreno sito in Torino – via Trivero, in prossimità del civico 12, dell'estensione di mq. 125 circa, libero, prezzo a base d'asta euro 50.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n.1);

Lotto 2: Terreno sito in Torino – via Onorato Vigliani, al civico 153, dell'estensione di mq. 165 circa, libero, prezzo a base d'asta euro 37.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 2);

Lotto 3: Proprietà superficiaria novantennale in sottosuolo di n°82 box auto siti in Torino, con accesso da corso Umbria civici 16A e 16B, liberi, prezzo a base d'asta euro 1.240.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n.3);

Lotto 4: Locali commerciali ubicati al piano terreno dello stabile sito in Torino – corso Casale n°85, dell’estensione di mq. 430 circa, occupati con diritto di prelazione, prezzo a base d’asta euro 635.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 4);
Lotto 5: Terreno sito in Torino – via Bocca dell’estensione di mq. 79 circa, libero, prezzo a base d’asta euro 4.237,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 5);
Lotto 6: Terreno sito in Torino – strada del Cascinotto all’altezza del civico 120, dell’estensione di mq. 199 circa, occupato in forza di titolo scaduto, prezzo a base d’asta euro 32.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 6);
Lotto 7: Soffitta sita in Torino al piano 5° dello stabile di via della Misericordia n. 1, dell’estensione di mq. 30 circa, libera, prezzo a base d’asta euro 40.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 7);
Lotto 8: Compendio immobiliare sito in Torino – via Principi d’Acaja n. 12, costituito da palazzina signorile in stile liberty elevata a tre piani fuori terra, oltre a piano mansardato ed interrato, con cortile e giardino di pertinenza e box auto ubicato nell’interno, libera al rogito, della superficie commerciale di mq. 1.100 circa, prezzo a base d’asta euro 2.800.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 8);
Lotto 9: Alloggio sito in Torino al piano terreno dello stabile di via Susa n. 30, con cantina, dell’estensione commerciale di mq. 108 circa, libero, prezzo a base d’asta euro 214.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 9);
Lotto 10: Alloggio sito in Torino al piano 4° dello stabile di via Monginevro n. 49, con cantina, dell’estensione commerciale di 131 mq. circa (superficie utile mq. 98), libero, prezzo a base d’asta euro 135.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 10);
Lotto 11: Area ubicata in Torino – tra Strada delle Cacce e Parco Colonnetti, denominata “ex Galileo Ferraris” o “Strada Castello di Mirafiori”, dell’estensione di mq. 30.709 circa, occupata con titolo, prezzo a base d’asta euro 9.744.926,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 11);
Lotto 12: Terreno sito in Torino – strada Valpiana all'altezza del civico 12, dell'estensione di mq. 850 circa, libero, prezzo a base d’asta euro 85.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 12);
Lotto 13: Terreno sito in Torino – strada Valpiana all'altezza del civico 18, dell'estensione di mq. 341 circa, occupato con titolo, prezzo a base d’asta euro 20.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 13);
Lotto 14: Terreno sito in Torino – via Volvera fronte civico 7,

dell’estensione di mq. 800 circa, libero, prezzo a base d’asta euro 585.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 14);
Lotto 15: Terreno sito in Baldissero Torinese – costituente in parte strada di accesso al civico 8/2 di via dei Colli ed in parte area boschiva limitrofa alla strada medesima, dell’estensione complessiva di circa mq. 2.876, libero, prezzo a base d’asta euro 12.600,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 15);
Lotto 16: Porzione di fabbricato industriale dismesso (manica ovest del capannone ex Incet) sito in Torino - nell'isolato tra via Cigna, via Cervino, via Banfo e corso Vigevano della superficie lorda di circa mq. 2.950 con un sedime di insistenza di circa 1.200 mq., libero, prezzo a base d'asta euro 1.080.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 16)
Lotto 17: Immobile sito in Torino – corso Regina Margherita 126/128 (ex Sede Comando Vigili del Fuoco) della superficie di mq. 7.000 circa, libero, prezzo a base d'asta euro 6.880.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 17);
Lotto 18: Edificio sito in Moncalieri – Strada Colle della Maddalena 170, della superficie coperta di mq. 490 circa, terrazzi di mq. 820 circa, con annessa area di pertinenza adibita a parcheggio dell’estensione di 2.270 mq. circa, occupato con diritto di prelazione, prezzo a base d’asta euro 2.200.000,00= (Riferimento scheda patrimoniale allegato n. 18).

Le schede patrimoniali degli immobili sopra elencati, contenenti anche la relativa destinazione urbanistica, sono allegate al presente disciplinare per farne parte integrante (all. dal n.1 al n.18)

1. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per prendere parte all’asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, **all’Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per il Settore Affari Generali Normative Appalti) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - entro e non oltre il termine perentorio delle ore 10,00 del giorno …. dicembre 2011 a pena di esclusione**.
Farà fede il timbro/data e l’ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento.
Il recapito del plico sigillato contenente l’istanza, l'offerta ed il deposito cauzionale – come di seguito meglio precisato - dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo

posta (posta celere compresa). E' ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.
Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.
Si avverte che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 8,00 alle ore 16,00, il venerdì dalle ore 8,00 alle ore 14,00.

2. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per la partecipazione all'asta, ciascun concorrente dovrà presentare un plico sigillato nel quale dovranno essere inseriti – a pena di esclusione – tutti i documenti richiesti nei successivi **punti "A" (Istanza), "B" (Offerta economica) e "C"(Deposito Cauzionale)** del successivo punto 3 del presente disciplinare. Su tale plico dovrà essere riportato il nominativo dell'offerente ed apposta la dicitura: **"Contiene offerta per asta pubblica n. …/2011 per alienazione immobile lotto n. ....., sito in……., via ..……. n. .....".**

3. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE
Il plico dell'offerta dovrà contenere, a pena di esclusione:
"A" ISTANZA
Apposita **istanza di partecipazione all'asta**, in lingua italiana, redatta in bollo, indirizzata al "Sindaco della Città di Torino", sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante - in caso di società ed enti. Detta istanza dovrà essere presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore.
L'istanza dovrà contenere, a pena di nullità, le seguenti dichiarazioni:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara, nella determinazione di indizione dell'asta e nelle relative schede patrimoniali allegate al presente Disciplinare;
- di accettare l'acquisto dell'immobile 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 trova anche per aver preso visione della relativa scheda patrimoniale ed avere eseguito idoneo sopralluogo atto a verificare lo stato del Lotto; tale dichiarazione dovrà essere resa anche ai sensi e per gli effetti dell’art. 1341 cod. civ. e perciò dovrà essere riportata in calce all’istanza ed appositamente sottoscritta;

- di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente disciplinare, compresi quelli specifici dei singoli Lotti dettagliatamente descritti nelle relative schede patrimoniali, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
- di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
- di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale dei beni oggetto di asta, a fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Disciplinare, compresi quelli specifici dei singoli lotti dettagliatamente descritti nelle relative schede patrimoniali che, nell’ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
- di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull’offerta, ritenendola equa;
- **In relazione al lotto contraddistinto con il numero 3,** l’istanza dovrà contenere l’impegno, in caso di aggiudicazione: (i) mediante apposito atto di convenzionamento con la Città (contestuale all’atto di acquisto dei box), a preferire e a riconoscere priorità nella vendita dei box - mediante adeguata pubblicità - ai residenti, ai commercianti e ai professionisti della zona e, precisamente, a coloro che risiedano o abbiano la propria attività professionale o commerciale all’interno del perimetro delimitato da corso Regina Margherita, via Livorno, via Ceva, via Caserta; (ii) a corrispondere la somma di euro 320.000,00= al netto di IVA, per la servitù perpetua di passaggio carraio sulla rampa semicircolare nonché per tutte quelle ulteriori servitù che si rendessero necessarie per un effettivo godimento dei box sotterranei, così come previsto nella deliberazione consiliare mecc. n°2011 01478/131 sopra citata.

- **in relazione ai lotti contraddistinti con i numeri 4, 7, 8, 10** e **18**, soggetti alla verifica dell'interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e della normativa di settore, l'istanza dovrà contenere:

a. l'impegno a rinunziare ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso l'Amministrazione Comunale per il caso di mancata pronuncia sull'interesse culturale da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte nei tempi previsti dalla normativa sopra citata;

b. l'impegno, nell'ipotesi in cui vengano dichiarati di interesse culturale, a rinunziare ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso l'Amministrazione Comunale per il caso di mancato rilascio dell'autorizzazione all'alienazione da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte entro il termine del 29 febbraio 2012.

- **in relazione al lotto contraddistinto con il numero 16**, l'istanza dovrà contenere l'impegno a rinunziare ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso l'Amministrazione Comunale per il caso di mancato rilascio dell'autorizzazione all'alienazione da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte entro il termine del 29 febbraio 2012.
- **in relazione al lotto contraddistinto con il numero 11,** l'istanza dovrà contenere l'impegno, in caso di aggiudicazione: (i) a stipulare il contratto di vendita entro il 31 dicembre 2011, con contestuale versamento della prima rata di prezzo pari ad euro 2.744.926,00=; (ii) a corrispondere l'integrale pagamento del prezzo entro il termine di 5 anni o al massimo di 10 anni dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà; (iii) a corrispondere le successive rate annuali, ciascuna di pari ammontare e comprensive di interessi legali, entro ogni annualità successiva dalla data del rogito; (iv) a garantire il pagamento delle rate residue mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria.

nonché:

per le persone fisiche:

- dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale);
- dichiarazione di non ricadere in cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

per le persone giuridiche ed altri soggetti:

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità dei soggetti aventi i poteri di rappresentanza (ed, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri;
- dichiarazione che la società o ente ed i legali rappresentanti - nonché i soci, se trattasi di società di persone ovvero il titolare se trattasi di Ditta individuale - non ricadono in cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- data e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese o equivalente in altri paesi;
- dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società, ditta o ente o di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;
- dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone) nonché a carico della persona giuridica condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione che la società, la ditta o l'ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

"B" OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica redatta in carta semplice, in lingua italiana e con la precisa indicazione del lotto a cui si riferisce.

Detta offerta dovrà essere incondizionata e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello indicato in lettere. Saranno considerate valide unicamente le offerte pari o superiori al prezzo a base d'asta.
L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui sopra.
Per quanto concerne il Lotto 11, l'Offerta economica dovrà indicare, in aggiunta a quanto sopra, il periodo di rateizzazione di cui il concorrente intende beneficiare, nel limite massimo di 10 anni dalla data dell'atto di trasferimento della proprietà.
Determina l'esclusione dall'asta la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella busta di cui *infra.*
L'offerta economica dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata senza alcun altro documento, e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta: **"Contiene offerta per asta pubblica n. …./2011 per alienazione immobile lotto n. …., sito in …… via …… n…."**

"C" DEPOSITO CAUZIONALE
Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, per un importo pari al 10% del valore a base d'asta del singolo Lotto per cui si intende presentare offerta.
Detta cauzione potrà essere prestata mediante versamento in contanti/assegno circolare non trasferibile (intestato al Tesoriere della Città di Torino) presso la Civica Tesoreria di via Bellezia n. 2 (orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30 e dalle 14,40 alle 16,10) o mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 c.c., con

esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all’art.1944 c.c.
L’originale della quietanza dell'avvenuto deposito (in caso di versamento per contanti o assegno circolare non trasferibile presso la Civica Tesoreria), ovvero l’originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà essere inserita nella busta contenente i documenti. In caso di partecipazione all’asta per più Lotti, è sufficiente che l’originale della quietanza cumulativa sia inserito in una sola delle buste, mentre ciascuna delle altre buste dovrà contenerne la fotocopia.

4. MODALITA’ PARTICOLARI DI OFFERTA

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell’Istanza dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.
Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti i quali dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti l’istanza di cui alla lettera “A” e l’offerta economica ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti.
In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città.
L'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari, eventualmente anche in quote differenti.
E’ consentita, altresì, la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l’impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che acquisterà l’immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Disciplinare d’asta. Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l’istanza e l’offerta economica, ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati

solidali nei confronti della Città. In tale ipotesi, l'eventuale società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.
Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924. In tal caso, nell'istanza deve essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa anche per persona da nominare e dovranno comunque essere contenute le dichiarazioni e gli impegni previsti alla lettera "A" in proprio nome.
L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni successivi (lavorativi - sabato escluso) alla pubblicazione (sulla pagina web http://www.comune.torino.it/bandi/ di cui al seguente punto 8.3) dell'aggiudicazione provvisoria dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civ.
Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o non in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, ovvero società non ancora iscritta nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero ancora la persona nominata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come unico aggiudicatario. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale.
In difetto di offerta per persona da nominare, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la cointestazione al coniuge dell'aggiudicatario in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; in tale ultimo caso, qualora l'acquisto ricada nella comunione legale, i requisiti di cui al presente disciplinare dovranno essere posseduti da entrambi i coniugi a pena di decadenza dall'aggiudicazione.
In ogni caso tutti gli intestatari del/i lotto/i dovranno possedere i requisiti previsti dal presente Disciplinare ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo Lotto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione, salvo il caso di rilancio nell'ipotesi di parità di offerta di cui al successivo art. 5.1.
Gli interessati a più Lotti dovranno far pervenire in distinti plichi tante offerte quanti sono i Lotti a cui intendono partecipare. In tal caso, come più dettagliatamente specificato all'art. 2 lett. "C", sarà sufficiente allegare l'originale della quietanza del deposito cauzionale cumulativo ad uno solo dei plichi e la fotocopia nei plichi dei restanti lotti oggetto di offerta.
Il diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione spetta esclusivamente ai locatari dei lotti 4 e 18, i quali, al fine del relativo esercizio, hanno obbligo di presentare valida offerta già in sede di gara, pena la decadenza del predetto diritto.
L'Ente proprietario si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'aggiudicatario anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita.
La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

5. AGGIUDICAZIONE

5.1 Alle ore …. del giorno ….. dicembre 2011 presso una sala del Palazzo Civico, piazza Palazzo di Città 1 – TORINO, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà in **seduta pubblica** all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare.
L'aggiudicazione, per ciascun Lotto, verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta. E' ammessa l'aggiudicazione di più Lotti al medesimo concorrente. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo base d'asta.

In caso di parità di offerte si procederà, a norma dell'art. 37 del R.D. 17 giugno 1909 n. 454, ad un rilancio tra gli offerenti. Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente – nemmeno tramite proprio rappresentante munito di apposita procura -, o i presenti non vogliano migliorare l’offerta, si procederà all’aggiudicazione mediante sorteggio.
La Civica Amministrazione si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare. Le offerte duplici o contenenti comunque condizioni saranno considerate nulle.
Della seduta verrà redatto apposito verbale di aggiudicazione che verrà approvato con successivo provvedimento.
Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. Quelli costituiti attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituiti mediante invio del documento all’offerente a mezzo posta. L’ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell’atto di compravendita. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.
L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica sopra citata.
L’aggiudicazione diverrà vincolante per la Civica Amministrazione allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell’esito della gara.
In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest’ultima verrà revocata e la Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, nell’ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente disciplinare ed ove lo stesso sia ancora interessato. In tale caso la Città avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell’ulteriore danno subito.

5.2 Gli aggiudicatari dei lotti **contraddistinti con i numeri 4, 7, 8, 10 e 18,** qualora dichiarati di interesse culturale, e del lotto **16,** dovranno rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ritenesse di apporre alla vendita nel decreto di autorizzazione all'alienazione. Inoltre, l'aggiudicatario non potrà vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento alcuno in relazione a:

- apposizione di vincoli, prescrizioni e condizioni sul bene;
- eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi titolo (enti legittimati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

5.3 L'aggiudicazione a terzi dei **Lotti contraddistinti con i numeri 4 e 18, soggetti a diritto di prelazione** dei conduttori, non è da considerarsi definitiva in quanto condizionata dall'esercizio di tale diritto, nei termini di legge, da parte degli aventi titolo che hanno comunque obbligo di presentare valida offerta in sede di gara.
Il terzo aggiudicatario provvisorio del Lotto non potrà vantare alcuna pretesa in relazione al Lotto per il quale dovesse essere esercitato il diritto di prelazione al prezzo di aggiudicazione da parte del titolare; in tal caso avrà diritto alla mera restituzione delle somme versate a titolo di deposito cauzionale e non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della Città di Torino, neppure a titolo di interessi maturati.
Qualora i soggetti aventi titolo rinuncino all'esercizio del diritto di prelazione o sia decorso inutilmente il termine per esercitarlo, tale circostanza verrà comunicata all'Aggiudicatario a mezzo di lettera A.R. e l'Aggiudicatario verrà successivamente invitato a stipulare il contratto.
L'esercizio del diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione è in ogni caso subordinato alla preventiva regolarizzazione delle eventuali morosità pregresse. Del pari, è necessaria la preventiva regolarizzazione delle pendenze maturate nel periodo intercorrente tra la data di esercizio del diritto di prelazione e la stipulazione dell'atto di vendita. In difetto, non si farà luogo al trasferimento della proprietà e si attiveranno le procedure per il risarcimento del danno.
La medesima regolarizzazione è necessaria, al fine della stipula dell'atto, da parte degli aggiudicatari che siano nella detenzione dei Lotti, eventualmente anche in forza di titolo scaduto.

6. CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

6.1 L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla Civica Amministrazione a stipulare il contratto di compravendita che verrà rogato da notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti. Si precisa che l'alienazione è fuori campo IVA.

6.2 I Lotti per i quali sia stato pronunciato l'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nelle more dell'autorizzazione all'alienazione di competenza della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte potranno essere oggetto di **contratto preliminare di vendita** sottoposto alla condizione sospensiva dell'ottenimento di detta autorizzazione entro il 29 febbraio 2012. In sede di contratto preliminare l'aggiudicatario dovrà versare, a titolo di acconto, un importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, non produttivo di interessi, fermo restando il deposito cauzionale versato in sede di gara.

6.3 L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, fatto salvo che termini diversi siano previsti dal presente bando.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'Aggiudicatario entro il termine fissato dalla Civica Amministrazione per la sottoscrizione dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà, ancorché eventualmente corrisposto integralmente il prezzo, l'Aggiudicatario potrà intendersi decaduto dalla gara. In tal caso la Civica Amministrazione avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale non riducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno, ivi compreso il pagamento delle spese sostenute dalla stessa per l'eventuale stipula del preliminare.

Il corrispettivo per l'acquisto, fatto salvo quanto di seguito precisato con riguardo al Lotto 11, dovrà essere pagato integralmente e contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita. Parimenti, in detta sede dovrà essere corrisposto l'eventuale conguaglio delle spese d'asta.

6.4 Per quanto concerne il **Lotto contraddistinto con il numero 11,** è autorizzato il pagamento rateizzato del corrispettivo di aggiudicazione ordinariamente entro il termine di 5 anni dalla data di stipulazione

dell’atto di trasferimento della proprietà. Saranno tuttavia ritenute valide offerte che prevedano una rateizzazione al massimo decennale; in ogni caso l’aggiudicazione avverrà a favore del concorrente la cui offerta sia complessivamente, dal punto di vista economico, la più elevata. A tal fine la Commissione Aggiudicatrice, in sede di apertura delle offerte economiche, provvederà ad attualizzare, alla data del 31 dicembre 2011, ciascuna rata annuale residua oggetto di offerta applicando alla stessa un tasso di attualizzazione pari al differenziale tra l’attuale tasso di interesse legale e l’indice Istat per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi del mese di settembre 2011.

La prima rata, pari ad euro 2.744.926,00=, dovrà essere versata in sede di stipulazione dell’atto di trasferimento della proprietà, da formalizzarsi entro il 31 dicembre 2011; le seguenti rate, ciascuna di pari ammontare, dovranno essere corrisposte entro ogni annualità successiva, decorrente dalla data del rogito di vendita; su ciascuna rata annuale decorreranno gli interessi in misura corrispondente all’interesse legale vigente nel relativo anno. Il pagamento rateizzato del capitale residuo dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o polizza fidejussoria rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore al termine massimo di rateizzazione, decorrente dalla data del rogito, oggetto dell’offerta che risulti aggiudicataria. L’efficacia della garanzia cesserà solo previo svincolo da parte della Città di Torino, fermo restando che verrà effettuato lo svincolo proporzionale conseguente al pagamento di ciascuna rata di prezzo. Detta fidejussione o polizza assicurativa, da consegnare in sede di atto di vendita, dovrà contenere l’espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l’obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all’art. 1945 c.c., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all’art.1944 c.c.

In caso di mancata stipulazione dell’atto di vendita entro il 31.12.2011, la Città avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell’ulteriore danno subito.

Nell’ipotesi di inadempimento nel pagamento anche solo di una delle rate

residue di prezzo – tale considerandosi il ritardo protrattosi oltre il termine di 30 giorni naturali e consecutivi dalla relativa scadenza – l’Amministrazione potrà procedere, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, all’escussione della fidejussione/polizza fidejussoria prestata, in misura pari alla rata di prezzo non versata, comprensiva dell’interesse legale maturato. In tal caso l’importo garantito dovrà essere reintegrato entro i successivi 15 giorni, salvo lo svincolo proporzionale eventualmente spettante per le rate di prezzo già corrisposte.

6.5 Le spese d’asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di asta saranno ripartite tra gli aggiudicatari in proporzione al valore di ciascun Lotto e dovranno essere versate nel termine indicato dall’Amministrazione.

In caso di immobili occupati, il canone di locazione o l’indennità di occupazione dovuti dal locatario/occupante per la mensilità in corso al momento del trasferimento della proprietà saranno percepiti dall’aggiudicatario qualora il contratto di compravendita venga formalizzato entro il giorno 15 (compreso) del mese; in caso contrario, detto canone o indennità spetteranno all’Amministrazione. Le cauzioni depositate dai conduttori/occupanti non aggiudicatari verranno restituite dall’Amministrazione a questi ultimi.

7. CONDIZIONI D’OFFERTA

Gli immobili saranno venduti 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 trovano, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, oneri e vincoli. In ciascuna scheda patrimoniale allegata al presente disciplinare (all. da 1 a 18) sono riportati i principali vincoli gravanti sugli immobili noti alla Civica Amministrazione nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall’offerente. Gli immobili saranno, altresì, alienati liberi da ipoteche e pignoramenti nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte 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.
E’ fatto carico, inoltre, all’aggiudicatario:

- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale degli immobili senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, i possibili interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza dei singoli beni ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico dell'aggiudicatario, come pure l’onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. La documentazione attestante l’eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco o le bonifiche effettuate deve essere trasmessa rispettivamente ai civici Settori Ciclo Integrato Rifiuti e Ambiente e Territorio;
- di procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d’intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

La Città non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili alienati rispetto a quella eventualmente già esistente al momento di pubblicazione del presente Disciplinare, né ulteriori dichiarazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell’atto di vendita.
Relativamente alle aree sulle quali sono presenti alberi d'alto fusto dovrà applicarsi il vigente Regolamento Comunale n. 317/2006. In ogni caso qualsiasi intervento da eseguirsi, a cura e spese dell'aggiudicatario, dovrà essere preventivamente autorizzato dal competente Settore Gestione Verde della Civica Amministrazione. Qualora tale Settore ritenesse che la realizzazione delle opere non consenta il mantenimento delle alberate esistenti, farà carico all’acquirente l’obbligo di compensazione ambientale, così come calcolato dal competente Settore comunale.
Gli identificativi catastali indicati nelle schede patrimoniali allegate al presente Disciplinare potrebbero essere non definitivi; la Città provvederà agli aggiornamenti catastali occorrenti per il rogito a seguito dei quali i Lotti potrebbero subire modificazioni non sostanziali della superficie territoriale di vendita.
Sono a carico dell’aggiudicatario le spese di manutenzione straordinaria afferenti le parti comuni dei fabbricati in vendita validamente

deliberate dall’assemblea dei condomini in data posteriore alla pubblicazione del presente Bando.
Resta inteso, peraltro, che le modificazioni agli immobili che possano determinare cambio di destinazione d’uso comporteranno, a carico dell’aggiudicatario, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione
Per quanto concerne il Lotto 1 ed il Lotto 3, rispettivamente oggetto di costituzione di diritto di superficie e di proprietà superficiaria novantennali, si precisa che le principali clausole contrattuali disciplinanti tali diritti sono contenute nelle relative schede patrimoniali (all. 1 e all. 3) alla voce “Disciplina del diritto di superficie”.

8. VARIE

8.1. Foro Competente e Norme Applicabili

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione è competente il Foro di Torino.
Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827, al Regolamento per la Disciplina dei contratti della Città di Torino, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

8.2. Trattamento dati

Si informa che i dati e le notizie comunicate dai partecipanti alla presente asta potranno essere sottoposti a operazioni di trattamento manuale e informatizzato, nell’ambito della gestione della procedura di gara, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 s.m.i. Ai concorrenti competono i diritti di cui all’art. 7 del citato D.Lgs. 196/2003 relativamente al trattamento dei dati che possono riguardarli.

8.3. Informazioni e pubblicazioni

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la Direzione Patrimonio, ai numeri telefonici 011.4422019 e 011.4423712 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14.30 il venerdì. A tali recapiti è possibile prenotare appuntamenti per visite in loco. Sul sito internet del comune di Torino alla pagina http://www.comune.torino.it/bandi/ nonché all’indirizzo

www.comune.torino.it/comunevende verranno pubblicati l’avviso d’asta, il presente Disciplinare, gli allegati a quest’ultimo nonché la determinazione di indizione dell’asta ed ulteriori informazioni anche urbanistiche, nonché gli esiti dell’aggiudicazione. Su quest’ultima pagina web saranno forniti aggiornamenti, in particolare in ordine all’eventuale vincolo ex D. Lgs 42/2004 che dovesse essere apposto ai Lotti 4, 7, 8, 10 e 18 dalla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte.
Copia del disciplinare con i relativi allegati è disponibile inoltre presso l’URP, Piazza Palazzo di Città 9/A piano terra, nonché presso la Direzione Patrimonio, Piazza Palazzo di Città n°7, piano quarto.
Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina http://www.comune.torino.it/bandi/ decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del d. lgs. 2 luglio 2010 n°104.
Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell’istanza di partecipazione eventuali recapiti mail o fax.
Torino,

IL DIRIGENTE
Dr.ssa Simonetta CEI

IL DIRETTORE DIREZIONE PATRIMONIO
Dott.ssa Carla VILLARI