



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO COMMERCIO E SISTEMA INFORMATIVO
DIREZIONE PATRIMONIO - DIRITTI REALI VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

DISCIPLINARE D'ASTA N. 118/2013

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale del 18 novembre 2013 (mecc. n. 2013 05486/009), nonché della determinazione dirigenziale mecc. n. 2013 44548/131 del 22 novembre 2013 di indizione della presente asta;

il giorno 30 dicembre 2013 alle ore 14,00 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'individuazione del contraente in favore del quale verrà costituito il diritto di superficie novantanovenne sull'area di proprietà della Città di Torino di seguito descritta:

Lotto unico: area convenzionalmente denominata “ex Westinghouse” sita in Torino, delimitata dal c.so Vittorio Emanuele II, dalla via Borsellino, dalla via Borsellino interno 38 e dalla via Nino Bixio interno 14 con contestuale trasferimento della proprietà superficaria (di pari estensione temporale) dei fabbricati sulla stessa insistenti, ubicati l'uno sulla via Nino Bixio (civico 44), cd. Ex Caserma Lamarmora, l'altro sulla via Borsellino, cd. Ex Nebiolo e l'ultimo su Corso Vittorio Emanuele II consistente in una cabina elettrica (vedasi Scheda Patrimoniale per una più compiuta descrizione edilizia e catastale nonché planimetria alla stessa allegata).

Costituiscono allegati al presente Disciplinare per farne parte integrante le seguenti schede contenenti prescrizioni vincolanti, l'impegno all'osservanza delle quali costituirà requisito di ammissibilità alla partecipazione:

- 1) **Scheda Patrimoniale (all. n. 1);**
- 2) **Scheda Urbanistica (all. n. 2);**
- 3) **Scheda Aree Verdi e Viabilità (all. n. 3);**
- 4) **Scheda Attività commerciali (all. n. 4);**

Costituisce, altresì, allegato al presente disciplinare **(all. n. 5) schema di Atto Unilaterale d'Obbligo** che dovrà essere unito all'istanza di partecipazione come indicato al punto 3 lett. “A”.

Prezzo base per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale: euro 16.706.000,00= (sedicimilionisettecentoseimila/00) fuori campo IVA;

Destinazione Urbanistica e Capacità edificatoria: l'area costituisce Unità di Intervento n. 4 dell'Ambito 8.18/1 Spina 2 PR.IN., disciplinato dall'Accordo di Programma "Spina 2, Lancia, Framtek" siglato in data 16 marzo 2011 e ratificato con deliberazione del Consiglio Comunale dell'11 aprile 2011 (mecc. 1101614/009); lo stesso è attualmente oggetto di modificazione in corso comportante variante al PRG vigente.

Detta modifica in variante al PRG prevede che la capacità edificatoria massima realizzabile sull'area, pari a 40.000 mq/SLP, sia così articolabile :

- ✓ S.L.P. min 30.000 mq. Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 delle NUEA quali: Centro Congressi, Attività di Interesse Pubblico Generale, Università, Centri Ricerca, residenze per studenti, attrezzature per lo spettacolo: sale per concerti, teatri, ecc., uffici pubblici; Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una S.L.P. max di 8.000 mq. Sono ammesse destinazioni accessorie ai sensi dell'art. 3 punto 7 delle NUEA.
- ✓ SLP max 10.000 mq. ASPI ad integrazione delle Attrezzature di Interesse Generale.

La S.L.P. complessiva pari a 40.000 mq è comprensiva dei circa 2.500 mq di superficie del fabbricato della ex Caserma Lamarmora (attualmente sede di Uffici Comunali) di cui è previsto il mantenimento e della eventuale superficie derivante dal recupero dell'edificio delle ex Officine Nebiolo.

Per maggiori dettagli si veda Scheda Urbanistica allegato 2.

Oltre a quanto *infra* indicato, l'aggiudicazione definitiva del Lotto e la formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie con l'aggiudicatario restano subordinati al mancato esercizio del diritto di prelazione spettante ai sensi della Convenzione Attuativa del PR.IN succitato ai Proponenti Soggetti Attuatori - come meglio indicato nella Scheda Patrimoniale allegato 1 - salvo che preventiva rinuncia espressa al suo esercizio venga formalizzata in pendenza della pubblicazione della presente Asta.

Vincolo edilizio e destinazione d'uso richiesta: è fatto obbligo di progettare, realizzare e gestire un Centro Congressi Polifunzionale, liberamente collocabile sul lotto, avente una SLP minima pari a 16.500 mq come meglio specificato nella Scheda Urbanistica (all. 2) nonché nel successivo articolo 6.2. In detta SLP sono comprese le attività accessorie ex art. 3 c. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G.; il Centro Congressi dovrà essere dotato di adeguati spazi espositivi e di una sala conferenze plenaria con capienza di almeno 5.000 posti con massima flessibilità dimensionale.

Vincolo storico culturale: poiché, come meglio precisato nella Scheda Patrimoniale allegato 1, i fabbricati prospicienti le vie Nino Bixio 44 e Borsellino 26 sono rispettivamente in attesa di decreto di vincolo ex D. Lgs. 42/2004 (l'immobile è stato considerato di interesse storico culturale ed il relativo decreto è in corso di emanazione) e di autorizzazione al trasferimento della proprietà superficiale, l'atto sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo D.Lgs.

1. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in unico plico sigillato, all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per il Servizio Affari Generali, Normative, Forniture e Servizi) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 11,30 del giorno 30 dicembre 2013** 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 i documenti di cui *infra* – 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 E SOGGETTI AMMESSI

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 **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. 118/2013 per acquisto diritto di superficie Lotto Unico, area c.d. ex Westinghouse".

Soggetti ammessi all'asta: all'asta potrà partecipare qualsiasi soggetto, persona fisica o giuridica o soggetti costituiti da imprese singole, associate o consorziate, ovvero da imprese che intendano presentare offerta congiunta o costituire successivamente un distinto soggetto giuridico ovvero riunirsi o consorziarsi, nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea alle condizioni di cui all'art. 47 del Codice degli Appalti.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare all'asta con più offerte dirette o indirette ovvero di partecipare in forma individuale qualora partecipino in forma congiunta.

3. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico dell'offerta dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

“A” (Istanza completa di allegato)

“B” (Deposito Cauzionale)

“C” (Offerta economica completa di allegato)

“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 da ciascun offerente costituente il raggruppamento o - in caso di società ed enti - dal legale rappresentante. 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 nella deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 2013 05486/009, nel presente Disciplinare d'asta, nella Scheda Patrimoniale, nella Scheda Urbanistica, nella Scheda Aree Verdi, nella Scheda Attività commerciali (costituenti allegati da 1 a 4) e nella determinazione di indizione dell'asta;
- ✓ di accettare l'acquisto del diritto di superficie/proprietà superficaria dell'area 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 compiutamente esaminato le relative Schede e per avere eseguito idoneo sopralluogo;
- ✓ di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Disciplinare, compresi quelli specifici dettagliatamente descritti nelle relative Schede, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
- ✓ di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- ✓ di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa.

L'istanza dovrà contenere altresì i seguenti impegni, da assumersi per sé e propri aventi causa, anch'essi a pena di nullità:

1. a rinunciare ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni o indennizzi, avverso l'Amministrazione Comunale, per il caso di apposizione di condizioni, prescrizioni e vincoli da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte nonché per il caso di esercizio del diritto di prelazione ex art. 60 D. lgs 42/2004 ad opera di taluno degli Enti aventi diritto ovvero da parte dei Proponenti Soggetti Attuatori;
2. in caso di trasferimento totale o parziale del Lotto, a fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Disciplinare, compresi quelli dettagliatamente descritti nelle Schede che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;

3. a stipulare il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie entro 30 giorni dalla formale comunicazione da parte della Città del completamento del procedimento urbanistico e di vincolo culturale cui il Lotto è sottoposto, con pagamento del prezzo alla stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva ex d.lgs. 42/2004 e s.m.i.;

4. a progettare, realizzare e gestire, direttamente o a mezzo terzi, un Centro Congressi Polifunzionale per complessivi 16.500 mq/SLP minimi, senza modificarne la destinazione d'uso, mediante apposito atto d'obbligo da allegare come *infra* indicato;

- all'istanza dovrà essere allegato, a pena di nullità, originale o copia autenticata di "Atto unilaterale d'obbligo" da stipularsi in forma di atto pubblico, redatto sul fac-simile costituente allegato 5 al presente Disciplinare e sottoscritto dall'offerente o da tutti gli offerenti nei casi indicati ai punti (ii) e (iii) del successivo articolo 4;

nonché:

❖ per le persone fisiche:

- dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale);
- 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;
- 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" DEPOSITO CAUZIONALE

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria, per un importo pari al 10% del valore a base d'asta del Lotto.

Detta cauzione potrà essere prestata mediante:

- fidejussione bancaria, ovvero
- polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, ovvero
- polizza fidejussoria rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D. Lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D. Lgs. 58/1998.

La garanzia dovrà avere scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dal termine di scadenza di presentazione delle offerte. 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. Inoltre, la polizza o fideiussione mediante la quale viene costituita la cauzione provvisoria, dovrà essere necessariamente intestata a (o sottoscritta da) tutti i sottoscrittori dell'istanza nei casi (ii) e (iii) di cui al successivo art. 4.

Dovrà essere altresì presentato l'impegno di un fideiussore, in analogia all'art. 75 comma 8 del d.lgs. 163/2006 s.m.i. a rilasciare le garanzie di cui all'art. 6.3 del presente disciplinare, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

L'originale della fidejussione bancaria o della polizza dovrà - a pena di esclusione - essere inserita nella busta contenente i documenti.

“C” OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica redatta in carta semplice, in lingua italiana.

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 o da tutti i sottoscrittori dell'istanza nei casi (ii) e (iii) di cui al successivo art. 4.

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*.

All'offerta economica dovrà essere allegato, a pena di nullità, piano economico finanziario di durata decennale a far data dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, volto a dimostrare che l'offerente ha compiutamente verificato la sostenibilità economica e gestionale dell'operazione; si precisa che detto business plan non forma oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione, svolgendosi l'asta esclusivamente al rialzo sul prezzo a base d'asta stabilito in euro 16.706.000,00=. Detto piano economico finanziario dovrà essere firmato dal sottoscrittore o da tutti i sottoscrittori dell'istanza nei casi (ii) e (iii) di cui al successivo art. 4.

L'offerta economica – unitamente al relativo allegato sopra citato - 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. 118/2013 per acquisto diritto di superficie Lotto Unico, area ex Westinghouse”.

4. MODALITÀ PARTICOLARI DI OFFERTA

Sono ammesse **offerte**:

(i) 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 dall'asta. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'Istanza dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

(ii) congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza di cui alla lettera "A" con relativi allegati 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.

E' ammessa la successiva intestazione di porzioni distinte del Lotto pro diviso a ciascuno degli offerenti; tuttavia gli stessi saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città.

(iii) da parte di uno o più soggetti contenenti l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, uno o più soggetti giuridici distinti che acquisteranno il Lotto, per intero o per distinte porzioni, ed assumeranno le obbligazioni tutte di cui al presente Disciplinare d'asta in via solidale tra loro.

Anche in tal caso i soggetti partecipanti 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 e comunque dichiarare l'impegno a costituire uno o più soggetti giuridici distinti. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città. In tale ipotesi, la/le eventuale/i società acquirente/i neo costituita/e del diritto di superficie/proprietà superficaria dell'immobile dovrà/anno risultare iscritta/e nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto. Fuori dei casi sopra indicati, non saranno consentite intestazioni a terzi del Lotto o di porzioni del medesimo.

Tutti gli aggiudicatari del Lotto dovranno possedere i requisiti di cui al presente Disciplinare, che l'Amministrazione si riserva di verificare successivamente all'aggiudicazione provvisoria.

Nei casi (ii) e (iii), qualora l'acquisto avvenga da parte di più soggetti fisici/giuridici per distinte e frazionate porzioni del lotto si intende che lo stesso dovrà essere acquisito per intero, sia come ST che come SLP. In tal caso le operazioni catastali occorrenti per la sottoscrizione dell'atto saranno a carico dei concorrenti.

Parimenti, nei casi (ii) e (iii), tutti gli offerenti dovranno sottoscrivere l'Atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno a realizzare e gestire, direttamente o a mezzo di terzi, il Centro Congressi e tutti gli offerenti dovranno impegnarsi a rispettare le prescrizioni previste dal presente disciplinare e dai suoi allegati.

Nei casi di cui ai punti (ii) e (iii) gli offerenti dovranno comunque presentare un progetto unico riferito all'intero Lotto.

Non è consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione – direttamente o indirettamente - di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al Lotto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione.

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 TERMINI GENERALI

Solo successivamente alla chiusura della Conferenza di Servizi, finalizzata alla modifica dell'Accordo di Programma in variante al PRG ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000 e s.m.i., si procederà alla seduta pubblica di apertura dei plichi pervenuti; viceversa, qualora alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte detta Conferenza di Servizi non sia stata ancora conclusa, i plichi sigillati verranno custoditi in armadi chiusi presso il Servizio Centrale Contratti e Appalti. Per maggiori specifiche sul punto si rimanda al successivo paragrafo 5.2.

Nel primo caso, apposita Commissione procederà nella seduta pubblica del 30 dicembre 2013 alle ore 14,00 presso una sala della sede comunale – P.zza Palazzo di Città – Torino, all'apertura dei plichi pervenuti.

L'aggiudicazione provvisoria verrà pronunciata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta, fermo restando che l'aggiudicazione definitiva allo stesso rimane subordinata alla verifica di legge dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente Disciplinare nonché alla rinuncia da parte dei Proponenti Soggetti Attuatori del PR.IN. all'esercizio del diritto di prelazione.

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, 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.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la presente asta qualora, con l'emanando decreto di vincolo del fabbricato ubicato su via Nino Bixio 44, venissero imposte prescrizioni vincolanti sulla prospiciente area tali da modificare ovvero rendere inattuabile la realizzazione dell'intervento come previsto dagli allegati del presente disciplinare ovvero alterarne significativamente i costi di realizzazione. Parimenti detta revoca potrà essere effettuata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione nel caso in cui prima della seduta pubblica di apertura delle offerte siano intervenute modificazioni sostanziali delle prescrizioni contenute nella scheda costituente allegato 2.

Le offerte duplici o contenenti comunque condizioni saranno considerate nulle. Della seduta verrà redatto apposito verbale di aggiudicazione che verrà approvato con successivo provvedimento.

I depositi cauzionali verranno restituiti ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile mediante invio del documento (fidejussione o polizza) all'offerente a mezzo posta ovvero mediante attestazione di svincolo.

L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi dodici dal termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'aggiudicazione diverrà in ogni caso vincolante per la Civica Amministrazione allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, le determinazioni dirigenziali di approvazione dell'esito della gara e di autorizzazione a contrarre.

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 - compresa la mancata stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie entro la data stabilita -, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. 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.

5.2 VARIANTE DI P.R.G.

Il provvedimento di autorizzazione alla stipula dell'atto con l'aggiudicatario verrà adottato solo (i) all'integrale conclusione del procedimento relativo alla variante di P.R.G. mediante Accordo di Programma, subordinatamente, comunque, (ii) all'emanazione dell'autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiera da parte della competente Direzione Regionale per I Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ed (iii) al mancato esercizio della prelazione da parte dei Proponenti Soggetti Attuatori originari del PR.IN. ovvero alla loro rinuncia preventiva.

In caso contrario la Civica Amministrazione non procederà alla stipulazione dell'atto costitutivo del diritto e provvederà all'annullamento dell'aggiudicazione con conseguente restituzione della cauzione depositata senza che possa essere avanzata pretesa alcuna.

Qualora la conclusione della Conferenza di Servizi avvenga entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza della presentazione delle offerte, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte nella data che verrà resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del comune di Torino alla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi/> nonché all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/comunevende>.

Qualora, viceversa, detta conclusione non avvenga entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza della presentazione delle offerte, il bando si intenderà privo di effetti; si procederà, in tal caso, alla restituzione delle buste contenenti offerta e dei relativi depositi cauzionali a ciascun concorrente senza che da questo possa essere avanzata pretesa alcuna.

6. CONDIZIONI D'OFFERTA

6.1 Il compendio sarà ceduto in diritto di superficie/proprietà superficaria 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 trova, 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.

Nelle Schede allegate (all. da 1 a 4) sono riportati i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sul compendio, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente, ulteriori rispetto a quelli indicati nel presente Disciplinare e nell'atto unilaterale d'obbligo. Il compendio sarà, altresì, ceduto libero da ipoteche e pignoramenti, da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di Torino:

- di eseguire opera edilizia alcuna;
- di sgomberare e/o smaltire rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco;
- di rilasciare ulteriore certificazione impiantistica rispetto a quella già esistente al momento di pubblicazione del presente Disciplinare, né ulteriori dichiarazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto.

Si precisa che la Città e gli Enti sovraordinati, ciascuno per la propria competenza, valuteranno ogni aspetto progettuale e avranno ampia facoltà di indirizzare, con scelte vincolanti, le proposte progettuali urbanistiche ed edilizie, al fine dell'ottenimento di un adeguato inserimento ambientale e di soluzioni architettoniche di elevato livello qualitativo, il tutto in via preliminare al rilascio del permesso a costruire.

E' propedeutico, altresì, al rilascio del permesso a costruire, il parere favorevole della Commissione Edilizia anche per quanto attiene all'aspetto estetico delle future realizzazioni.

6.2 Centro Congressi Polifunzionale.

In relazione all'obbligo di progettazione, costruzione e gestione – direttamente o a mezzo terzi - del Centro Congressi Polifunzionale della volumetria minima di 16.500 mq/SLP, si precisa quanto segue.

Il Centro dovrà essere dotato di adeguati spazi espositivi e di una sala conferenze plenaria con capienza di almeno 5.000 posti con massima flessibilità dimensionale.

L'aggiudicatario sarà invitato a bandire apposito concorso di progettazione che garantisca la più ampia partecipazione anche di giovani architetti secondo gli indirizzi e le prescrizioni forniti dalla Città e secondo le modalità che verranno specificate nella Convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 19 delle N.U.E.A. di P.R.G.

6.3 Garanzie.

L'aggiudicatario è tenuto a prestare, al momento del rogito, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte previste dal presente disciplinare e suoi allegati afferenti la progettazione e costruzione di tutti gli interventi edilizi previsti sul lotto, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di valore pari al 20% del corrispettivo a base d'asta (pari ad euro 3.341.200,00=), con scadenza non inferiore a 7 anni dalla data del rogito e comunque sino a svincolo da parte della Città. Nei casi previsti all'art. 4 punti (ii) e (iii) è richiesto il rilascio di unica fideiussione o polizza fideiussoria.

La garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolata all'atto del rilascio del certificato di agibilità del Centro Congressi, subordinatamente all'emissione di nuova fideiussione o polizza fideiussoria di importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con validità decennale, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali afferenti la gestione del Centro Congressi. In caso di pluralità di acquirenti, detta garanzia dovrà essere rilasciata a favore del soggetto titolare del diritto di superficie/proprietà superficaria della porzione di lotto su cui è stato realizzato il Centro Congressi.

Le fideiussioni o polizze fideiussorie sopra indicate dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto di entrambe le fideiussioni dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza dell'obbligazione principale ai sensi dell'art. 1957 c.c.

6.4 Impegni della Città di Torino:

La Città assume le seguenti obbligazioni:

6.4.1. Completamento degli aggiornamenti catastali occorrenti alla stipula del rogito;

6.4.2. Rilascio dell'attestato di certificazione energetica per i fabbricati oggetto di trasferimento della proprietà superficaria;

6.4.3 Ricollocazione degli uffici comunali aventi sede all'interno del fabbricato di via Nino Bixio n. 44 entro 24 mesi dalla stipula dell'atto con possibile ulteriore proroga di 12 mesi; per i primi 24 mesi non è previsto corrispettivo alcuno per l'aggiudicatario, mentre la Città corrisponderà un canone annuale pari ad euro 98.000,00 al netto di IVA per l'ulteriore permanenza di 12 mesi. E' data facoltà all'aggiudicatario, in luogo dell'assenso a detta proroga di utilizzo dell'immobile, di individuare un edificio idoneo alla rilocalizzazione dei dipendenti comunali (circa 100 unità) ivi insediati per la durata sopra indicata di mesi 12. Resta fermo che il canone massimo che la Città si impegna a corrispondere per detto utilizzo non potrà eccedere la somma di euro 98.000,00 al netto di IVA sopra indicata;

6.4.4. Liberazione dell'area adibita a sosta bus e auto secondo le specifiche meglio indicate nella Scheda Patrimoniale;

6.4.5. Sgombero dell'immobile utilizzato per le attività di biglietteria e le attività istituzionali della Guardia di Finanza (vedasi Scheda Patrimoniale) entro il 2014;

6.4.6. Reperimento, su richiesta formale dell'aggiudicatario, di area sostitutiva per la ricollocazione attività di somministrazione insediata su corso Vittorio all'angolo con via Borsellino (vedasi Scheda Patrimoniale).

6.4.7. Ricollocazione, ove occorrente, degli impianti pubblicitari esistenti sul muro perimetrale lungo la via Nino Bixio ed ulteriori eventualmente posizionati all'interno del Lotto.

6.4.8. Adempimenti ambientali:

in merito alla porzione di area dell'estensione di 11.590 mq, identificata con la lettera A nella planimetria costituente allegato 1 alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2013 05486/009 – attualmente censita al C.T. al foglio 1239 particelle 148 parte, 150, 151, 130 parte - la Città presta garanzia contro qualsiasi rischio di natura ambientale tale da pregiudicare l'esatta e compiuta realizzazione del progetto, assumendosi di conseguenza ogni onere in merito.

Le verifiche ambientali tutte occorrenti per accertare la qualità ambientale della predetta porzione di Lotto (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, predisposizione del piano di indagine, attività di campionamento dei terreni, analisi dei campioni) e le eventuali successive fasi quali la progettazione, gli adempimenti tecnico amministrativi e gli interventi per la messa in sicurezza/bonifica del sito sono demandate all'aggiudicatario nei termini che seguono:

1. qualora le verifiche ambientali rivelassero un superamento dei parametri previsti dalla normativa vigente per le destinazioni d'uso ammesse dal PRG, la Città provvederà al rimborso di tutte le spese sostenute dall'aggiudicatario per la bonifica e/o messa in sicurezza, restando fermo che, in caso di mancato superamento dei limiti di riferimento, le spese sopportate rimangono a carico dell'aggiudicatario stesso;
2. in ogni fase del procedimento l'aggiudicatario dovrà consentire alla civica Direzione Ambiente la verifica ed il controllo della correttezza degli adempimenti tecnico amministrativi e della congruità della spesa; il superamento di ciascuna fase sarà subordinato al relativo parere favorevole;
3. la liquidazione delle somme dovute dalla Città resta subordinata alla verifica di congruità degli importi da parte della civica Direzione Ambiente e della correttezza del procedimento seguito.

Per detta porzione di area, quale sopra meglio individuata, sono disponibili in *data room* i documenti relativi alla Certificazione Ambientale eseguita nel 2000 dalla società Ecomag s.r.l.; parimenti può essere consultata la documentazione relativa alle indagini effettuate sull'adiacente area oggetto di edificazione dell'Energy Center.

Sulle restanti porzioni del Lotto, la Città assumerà a proprio carico unicamente i costi delle preventive verifiche ambientali (carotaggi e conseguenti analisi), non avendo all'attualità ragione di ritenere che sussista una situazione di inquinamento diffuso, stante la pregressa destinazione d'uso del sito.

6.5 Obblighi dell'aggiudicatario:

6.5.1 Oltre al rispetto delle vincolanti prescrizioni indicate nelle schede allegate da 1 a 4 e nello schema di atto unilaterale d'obbligo (all. 5), costituiscono obbligazioni essenziali dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1455 cod.civ.:

- procedere, ove occorrente all'aggiudicatario, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;
- presentare, entro 2 anni dall'aggiudicazione definitiva, la proposta di strumento urbanistico esecutivo riferito all'intero lotto e richiedere entro 1 anno dall'approvazione di quest'ultimo, il permesso di costruire del Centro Congressi corredato di tutta la documentazione necessaria, ivi compresa quella contemplata dal Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento Acustico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2005 12129/126 del 6.3.2006 (vedasi schema di atto unilaterale d'obbligo);
- contemplare, nell'ambito del progetto unitario riferito all'intero lotto, l'edificazione contestuale del Centro Congressi Polifunzionale e degli altri insediamenti ammessi, ivi compresi quelli commerciali; a tal fine si precisa che l'agibilità degli edifici a destinazione ASPI sarà subordinata al rilascio dell'agibilità del Centro Congressi;
- trasferire in caso di alienazione totale o parziale del Lotto, tutti gli obblighi previsti non ancora integralmente adempiuti agli aventi causa; l'obbligo di rispetto del presente Disciplinare e suoi allegati dovrà essere inserito in apposita clausola di tutti i successivi contratti di cessione;
- tenere conto, nella fase di progettazione come in quella di realizzazione, dei cantieri relativi alla realizzazione dell'Energy Center e del Parcheggio nel sottosuolo della via Nino Bixio in modo da non ostacolarne l'attuazione o le misure di sicurezza e raccordarsi con tali opere e con i relativi cantieri e cronoprogrammi;
- ogni ulteriore prescrizione prevista nell'atto unilaterale d'obbligo e nelle schede allegate al presente Disciplinare.

6.5.2. E' dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione nella misura stabilita dalla normativa vigente. A tal fine si precisa - al fine del calcolo degli oneri dovuti per cambio di destinazione d'uso - che, ai sensi dell'art. 2 par. 10 e 11 delle NUEA di PRG, per l'edificio di via Nino Bixio 44 si considera legittimamente in atto la destinazione ad uffici pubblici (conforme all'utilizzo attuale e alla relativa classificazione catastale), mentre per l'edificio ex Nebiolo di via Borsellino si considera, quale legittimata, l'ultima destinazione d'uso, cioè quella produttiva.

6.5.3. Le principali clausole contrattuali disciplinanti il diritto di superficie/proprietà superficaria sono contenute nella Scheda Patrimoniale (all. 1) alla voce "Disciplina del diritto di superficie".

7. CONTRATTO COSTITUTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

7.1 STIPULAZIONE

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

L'atto definitivo dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla formale comunicazione da parte della Città. Tale comunicazione sarà inviata solo a seguito: (i) del completamento del procedimento urbanistico cui il Lotto è sottoposto (pubblicazione sul B.U.R. del D.P.G.R. di approvazione dell'accordo di Programma in variante); (ii) del rilascio dell'autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte; (iii) della rinuncia all'esercizio della prelazione da parte dei soggetti attuatori.

Tale atto sarà sospensivamente condizionato, ex d. lgs. 42/2004, alla rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti legittimati. Il prezzo di aggiudicazione (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta) dovrà essere corrisposto integralmente alla stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva ai sensi del d.lgs. 42/2004.

In caso di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile alla Città, entro i termini di cui ai precedenti paragrafi, la Città stessa si riserva di provvedere all'incameramento della cauzione prestata ai sensi dell'art. 3 lettera "B" del presente Disciplinare, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

L'atto verrà rogato da notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti. Si precisa che l'operazione è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro.

7.2 SPESE D'ASTA

Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso d'asta, saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine indicato dall'Amministrazione.

8. VARIE

8.1. FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione alla costituzione del diritto 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.

Al presente disciplinare non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, salvo quanto espressamente richiamato per analogia.

8.2. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che:

a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del contraente; le modalità di trattamento ineriscono la procedura concorsuale per l'alienazione dei beni oggetto del presente avviso;

- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare all'asta o aggiudicarsi il bene, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dall'asta o nella decadenza dell'aggiudicazione;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento, i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica d'asta e ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del d.lgs. 196/2003, cui si rinvia;
- f) soggetto attivo titolare della raccolta dei dati è l'Amministrazione comunale;
- g) responsabile del trattamento dei dati è la dott.ssa Carla Villari.

8.3. INFORMAZIONI, INTEGRAZIONI E PUBBLICAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la Direzione Patrimonio, al numero telefonico 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 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 <http://www.comune.torino.it/comunevende> verranno pubblicati l'avviso d'asta, il presente Disciplinare con relativi allegati ed ulteriori aggiornamenti, documentazioni ed informazioni anche urbanistiche, nonché gli esiti dell'aggiudicazione. A tali indirizzi verranno pubblicati eventuali rinvii della seduta pubblica per l'esperimento dell'Asta.

Copia del Disciplinare con i relativi allegati è disponibile inoltre presso la Direzione Patrimonio- Diritti Reali, Valorizzazioni e Valutazioni, Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto, presso la quale è conservata la *data room*.

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 i recapiti mail o fax.

Il Funzionario P.O. delegato
Dr.ssa Simonetta Cei

Il Direttore
Dott.ssa Carla Villari