



Mecc.n°.2015 00

/104

Torino,

2015



# CITTA' DI TORINO

Direzione Centrale Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie

Divisione Edilizia Residenziale Pubblica

Servizio Convenzioni e Contratti

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DI  
UNITA' IMMOBILIARI DA DESTINARE AD EDILIZIA SOCIALE.**





**CITTA' DI TORINO**  
**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. /2015**

**ART. 1 - FINALITA' E OGGETTO DELLA GARA**

La Città di Torino, al fine di incrementare il patrimonio di alloggi sociali, di garantirne la dislocazione nel contesto urbano e di allineare i valori delle acquisizioni alla mutata situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da una notevole quantità di alloggi ultimati ed invenduti, ritiene opportuno, attraverso il presente Avviso Pubblico, procedere all'acquisto di unità abitative da soggetti privati, basato su criteri di bilanciamento tra qualità e convenienza economica e che non comportino oneri di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il presente avviso pubblico è indetto in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2014 03839/104 assunta il 24/11/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, ed in esecuzione della determinazione dirigenziale cron. n. mecc. 2015 000 /104 del 2015 di approvazione del presente avviso; l'aggiudicazione avverrà mediante esperimento di Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse, con il metodo delle offerte economicamente più vantaggiose, in analogia alle modalità di cui all'art. 83 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i.

La disponibilità finanziaria che la Città intende destinare per l'acquisizione degli alloggi di edilizia sociale può essere quantificata in circa Euro 5.500.000,00 IVA e spesa di registro compresa.

Tale importo è indicativo. L'importo effettivo verrà determinato di volta in volta, a favore dei concorrenti aggiudicatari, con apposite determinazioni dirigenziali, in relazione alle risorse finanziarie e di cassa di cui la Città potrà disporre.

L'operatore economico può partecipare all'Avviso Pubblico offrendo una o più unità immobiliari.

L'assunzione della gara di cui alla presente Manifestazione di Interesse implica la conoscenza, da parte dei partecipanti, non solo di tutte le norme generali, ma anche delle norme particolari che lo regolano, con particolare riferimento ai requisiti essenziali degli immobili da acquisire ed alle modalità di aggiudicazione.

Si evidenzia che l'art. 19 lettera a) del D.Lgs 163/2006 e s.m.i., esclude l'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti Pubblici per l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri immobili o riguardanti diritti su tali beni. Saranno applicati gli articoli del D.Lgs 163/2006 e s.m.i., solo laddove espressamente richiamati.

**ART. 2 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche, imprenditori individuali, agenzie immobiliari, senza costi di intermediazione per la Città, o altri soggetti che agiscono non in nome proprio ma in conto terzi, società commerciali, società cooperative, più concorrenti con offerta congiunta;

**ART. 3 - PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA**

I soggetti interessati a partecipare al presente Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse, dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per il Servizio Convenzioni e Contratti) – Piazza Palazzo di







**Città n. 1 – 10122 Torino – entro e non oltre il termine perentorio delle ore 10,00 del giorno ..... 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 economica e la documentazione tecnica – 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.

Ciascun concorrente dovrà presentare un plico sigillato nel quale dovranno essere inseriti, in buste separate, – a pena di esclusione – tutti i documenti richiesti nei successivi **punti "A" (Istanza), "B" "( Relazione Tecnica) e "C"(Offerta economica)** del successivo art. 4 del presente avviso. Su tale plico dovrà essere riportato il nominativo dell'offerente ed apposta la dicitura: **"Contiene offerta per Avviso Pubblico di manifestazione di interesse n...../2015 per l'acquisto di unità immobiliari da destinare ad edilizia sociale.**

La Città 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.

#### **ART. 4 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

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

##### **"A" ISTANZA**

Apposita istanza di partecipazione alla gara, in lingua italiana, redatta in bollo, indirizzata al "Sindaco della Città di Torino", sottoscritta dall'offerente avente titolo. Detta istanza, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, 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:

- a) denominazione del concorrente o ragione sociale dell'organizzazione; sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici; se trattasi di persona giuridica, generalità del rappresentante legale firmatario; se trattasi di agenzie immobiliari, la delega del soggetto in nome e per conto di cui agiscono;
- b) dichiarazione di inesistenza a proprio carico o, se trattasi di persona giuridica a carico dei soci e dei rappresentanti la società, di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;





- c) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati; in caso di persone giuridiche, la sola dichiarazione di non essere fallito e di non avere procedure in corso per la dichiarazione di fallimento;
- d) di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso di gara e relativa scheda tecnica, nella determinazione di indizione della gara, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
- e) l'offerta in vendita degli alloggi non vincola gli offerenti mentre, in caso di aggiudicazione, l'offerta stessa si considera vincolante e irrevocabile, per la durata di diciotto mesi, a far data dall'aggiudicazione definitiva;
- f) che gli immobili offerti in vendita sono liberi da persone o cose o diritti reali o obbligatori o che lo saranno entro mesi tre dalla richiesta della Città;
- g) che gli immobili offerti in vendita, alla data di trasferimento della proprietà, non presentano posizioni debitorie di qualsiasi natura e che non sono stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;
- h) di essere titolare della piena proprietà dell'immobile/i offerto/i ovvero di agire non in nome proprio ma in conto di ..... ( indicare il soggetto );
- i) che gli alloggi offerti in vendita non comportano oneri di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- j) che gli alloggi offerti in vendita sono conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale;
- k) che gli alloggi offerti in vendita hanno le caratteristiche di adattabilità previste dalla Legge 13/1989 e dal D.M. 236 del 14 giugno 1989;
- l) di essere disposto, su richiesta della Città, qualora siano state offerte in vendita più unità immobiliari, a ridurne il numero.

Per le comunicazioni da parte di questa Civica Amministrazione dovranno altresì essere indicati nell'istanza di ammissione :

- indirizzo di posta elettronica al quale inviare le comunicazioni di cui all'art. 79, comma 5, D.Lgs. 163/2006.
- il numero telefonico ed il numero di fax;

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza dei soggetti partecipanti ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000.


#### **"B" DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Per ogni unità immobiliare offerta in vendita, l'operatore economico dovrà presentare apposita scheda tecnica, come fac simile in allegato, che dovrà riepilogare le caratteristiche generali interne ed esterne dell'unità abitativa, planimetria, anno di costruzione, mq commerciali ed utili, numero alloggi offerti su numero complessivo degli alloggi del contesto, dotazione dell'alloggio del livello di adattabilità o di accessibilità di cui alla Legge 13/89, eventuale materiale fotografico ed ogni altro elemento ritenuto utile al fine di una più efficace valutazione.

Gli alloggi offerti dovranno essere disponibili per l'atto di compravendita entro mesi tre dalla richiesta della Città.







Gli immobili da acquistare per essere ammessi alla valutazione della Commissione dovranno avere, a pena di esclusione, le seguenti caratteristiche di E.R.P. stabilite dalla vigente normativa statale e regionale con particolare riferimento alle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 13-28573 del 15 novembre 1999:

- essere ubicati nel territorio della città di Torino;
- rientrare nelle categorie catastali di tipo economico-popolare e non di lusso;
- considerata la necessità della Città di disporre di alloggi con due o più camere da letto, gli alloggi devono avere una superficie utile abitativa, ovvero superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, di norma non inferiore a 70 mq. e non superiore a mq. 110;
- avere l'attestazione di regolarità edilizia ed urbanistica;
- le unità abitative, comprese le pertinenze, dovranno essere, al perfezionamento dell'atto di acquisto, ultimate e agibili, nonché libere da persone e cose, da pesi, gravami, liti, pendenze, diritti di terzi, canoni, vincoli ipotecari o altra trascrizione e iscrizione di qualunque natura e specie;
- avere le caratteristiche di adattabilità previste dalla L. 13/89 e dal D.M. 236 del 14/6/1989;
- essere corredati, al momento della stipula dell'atto di compravendita, da tutte le certificazioni tecniche ed impiantistiche necessarie a norma di legge (dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, Attestazione Prestazione Energetica, certificato di abitabilità etc);
- saranno ammesse offerte di alloggi di nuova costruzione, anche privi di "rifiniture" interne come pavimenti, piastrelle, sanitari e porte. Tali offerte dovranno essere corredate dal capitolato di costruzione in cui sono previste le caratteristiche ed il prezziario dei materiali mancanti nonché i tempi necessari al completamento delle opere; i lavori di completamento degli alloggi non potranno superare i tre mesi dalla richiesta della Città e dovranno completarsi, a cura e spese dell'offerente, prima dell'atto di acquisto.
- in edifici privi di ascensore, saranno prese in considerazione esclusivamente le unità immobiliari site al piano terra, al piano rialzato (1° fuori terra) al primo piano (2° fuori terra);
- non saranno presi in considerazione gli alloggi di ringhiera, con ingresso dal ballatoio o che non dispongano di servizi igienici privati o che siano comuni a più unità abitative.

La superficie commerciale, che sarà utilizzata ai fini dell'attribuzione del punteggio economico, dovrà essere misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, scale interne, vani di porte o finestre ed al netto di vani scale, vani ascensore, più il 50% delle superfici a logge, balconi e terrazze di pertinenza, più il 60% della superficie netta delle verande. Sono esclusi dal calcolo della superficie commerciale l'eventuale cantina e/o soffitta di pertinenza dell'alloggio.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie utile, dovrà essere calcolata misurando la superficie di pavimento degli alloggi al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

I balconi dovranno essere conteggiati al 50% della superficie utile, fino ad un massimo di mq. 15.

Le verande, regolarmente autorizzate ed accatastate, dovranno essere calcolate al 60% della superficie netta, fino ad un massimo di 5,40 mq; le superfici eccedenti non saranno oggetto di conteggio.





Non verrà presa in considerazione l'offerta di sottotetti, né di box auto o posto auto, anche se pertinenti all'alloggio stesso.

#### "C" OFFERTA ECONOMICA

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 economica** per avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'acquisto di unità immobiliari da destinare ad edilizia sociale n...../2015.

L'offerta economica, formulata per ogni singola unità immobiliare che si intende alienare, **dovrà comprendere il prezzo complessivo dell'alloggio, nonché il prezzo al mq della superficie utile ed il prezzo al mq. della superficie commerciale**, 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.

La Regione Piemonte ha fissato il costo massimo per l'acquisto di alloggi destinati al fabbisogno di edilizia sociale, in euro 2.103,00 al mq. di superficie commerciale.

Pertanto non verranno prese in considerazione offerte con un prezzo al mq. commerciale superiore ad euro 2.103,00.

In caso di offerta di più alloggi da parte dello stesso operatore, ogni alloggio dovrà essere ben identificato ( con lettera, numero etc ) sia nell'offerta economica che nella descrizione tecnica.

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui sopra.

Determina l'esclusione dalla gara la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella busta di cui *infra*, nonché la presentazione di offerte duplici o condizionate.

#### ART. 5 – AGGIUDICAZIONE

Alle ore .... del giorno ..... 2015 presso una sala della Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, via Corte d'Appello 10 – Torino, la Commissione di gara all'uopo nominata, in analogia a quanto indicato dall'art. 84, commi 2 e 3 del Codice dei Contratti nonché dall'art. 57 del vigente Regolamento dei Contratti, procederà in **seduta pubblica** all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso.

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia a quanto previsto dall'art. 83 del D. Lgs. 163/2006, e s.m.i.

I parametri percentuali di valutazione in ordine decrescente di importanza sono i seguenti:

prezzo alloggio al mq. Commerciale	70 - punteggio massimo
- offerta di almeno 6 alloggi nello stesso stabile, compatibilmente con un adeguato mix sociale	3 punti
- offerta di alloggi costruiti da meno di anni 10	4 punti
- caratteristiche costruttive: (materiali, impianti, finiture, classe energetica, requisito accessibilità)	12 - punteggio massimo
disposizione spazi interni	7 - punteggio massimo
localizzazione sul territorio	2 - punteggio massimo
caratteristiche esterne unità immobiliare	2 - punteggio massimo







La Commissione Giudicatrice, come sopra nominata, procederà alla valutazione delle offerte pervenute e alla formazione di una graduatoria riferita alla valutazione tecnica, in base all'autocertificazione presentata, alla rispondenza ai requisiti tecnici di cui all'art. 4 lettera B ed alla scheda tecnica allegata ( All. "B" )

L'attribuzione del punteggio avverrà mediante il calcolo della media dei punteggi discrezionali attribuiti da ogni singolo componente la Commissione. Al fine di una più efficace valutazione, la Commissione potrà avvalersi anche di relazioni e di eventuali sopralluoghi da parte di personale tecnico interno, all'uopo individuato.

In seduta pubblica, di cui sarà data comunicazione ai partecipanti, verrà data lettura dei punteggi attribuiti ad ogni singolo alloggio. In seguito saranno aperte le buste contenenti le offerte economiche, valutata l'offerta economica e sarà formulata la graduatoria definitiva, costituita dalla sommatoria del punteggio attribuito all'offerta economica, del punteggio tecnico conseguito, nonché dell'eventuale attribuzione di punti 3 per l'offerta di almeno 6 alloggi siti nello stesso stabile e di punti 4 per l'offerta di alloggi costruiti da meno di anni 10.

La Commissione attribuirà 70 punti all'offerta che presenterà il prezzo al mq. commerciale più favorevole. Agli altri prezzi saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta al mq. commerciale più vantaggiosa, secondo la seguente formula:

$$p = \frac{pM \times Pm}{P}$$

dove

- p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione
- pM = punteggio massimo attribuibile
- P = prezzo dell'offerta presa in considerazione
- Pm = prezzo minore

Il punteggio economico risultante dall'applicazione della suddetta formula, andrà sommato al rispettivo punteggio tecnico precedentemente attribuito ed all'eventuale attribuzione di punteggio premiante, come sopra definito, in modo da formare la graduatoria complessiva.

Il punteggio relativo alla proposta tecnica, per complessivi punti 23, è dato dalla somma dei punteggi attribuiti alle caratteristiche costruttive, con particolare riferimento al requisito di accessibilità e risparmio energetico, alla disposizione degli spazi interni, alla localizzazione sul territorio ed alle caratteristiche esterne dell'unità immobiliare. Qualora il punteggio relativo all'offerta tecnica così definita non totalizzi almeno 14 punti, l'offerta tecnica stessa sarà ritenuta insufficiente e, pertanto, non si procederà all'apertura dell'offerta economica. Ciò al fine di evitare di includere alloggi che hanno conseguito punteggi bassi, tali da comportare per la Città il rischio di acquisire un immobile qualitativamente scadente o poco funzionale.

Considerata la necessità della Città di disporre di alloggi con due o più camere da letto, in quanto le famiglie inserite nella graduatoria definitiva o in emergenza abitativa sono costituite per la stragrande maggioranza da nuclei composti da quattro o più persone, non saranno presi in considerazione gli alloggi con superficie utile inferiore a circa 70 mq. e che non dispongano di almeno due camere da letto.







Al fine di limitare una eccessiva dislocazione degli alloggi di edilizia sociale in condomini prettamente privati, con notevoli costi di amministrazione e gestione, verranno attribuiti 3 punti all'offerta del concorrente che avrà presentato almeno 6 alloggi siti nella medesima porzione di fabbricato. Il numero degli alloggi, in relazione alla dimensione complessiva del contesto, dovrà essere compatibile con un adeguato mix sociale. Per contesto si intende l'isolato, ovvero un intorno nell'arco di mt. 200 dalla localizzazione degli alloggi stessi.

Così come, al fine di contenere i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, successiva all'acquisto degli alloggi, saranno altresì attribuiti 4 punti all'offerta di alloggi che, alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, non siano stati ultimati da più di anni 10.

In attuazione della Legge n. 13/1989 e s.m.i. sul superamento delle barriere architettoniche e della necessità espressa dalla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2014 03839/104 del 24/11/2014, sulla reale accessibilità/adattabilità degli alloggi per i disabili, la Città si riserva di acquistare il 5% (arrotondato all'unità) delle unità immobiliari, con livello qualitativo di progettazione e costruzione, espresso attraverso il concetto di accessibilità.

Detti alloggi saranno inseriti nella graduatoria definitiva come sopra formulata ma, in base alle esigenze della Città di acquistare alloggi dotati di accessibilità per disabili, gli stessi saranno oggetto di acquisto prioritario rispetto agli alloggi con livello di adattabilità, anche se hanno ottenuto un punteggio complessivamente più basso.

Fermo restando il limite del 5% (arrotondato all'unità) degli alloggi accessibili da acquistare, l'acquisto di detti alloggi avverrà in ordine decrescente di punteggio ottenuto.

L'Amministrazione redigerà la graduatoria definitiva, sulla scorta del punteggio attribuito, come sopra indicato.

L'Amministrazione Comunale procederà all'acquisto delle unità immobiliari, che hanno acquisito il punteggio complessivo più alto, in base al fabbisogno dimensionale degli alloggi, che man mano si verificherà. In caso di parità di punteggio, verrà ritenuto elemento premiante la proposta dell'operatore che ha offerto alloggi che abbiano, a parità di vani, un costo complessivamente inferiore.

Contestualmente la Città si riserva la facoltà di non procedere all'acquisizione di tutte le unità immobiliari offerte da un singolo operatore.

Nel rispetto del principio di imparzialità, la Città si riserva, per motivi di convenienza ed opportunità, di avviare una fase negoziale conclusiva, per ottenere eventuali ulteriori ribassi sull'offerta formulata.

L'operatore economico aggiudicatario è tenuto ad apportare, prima dell'atto di compravendita, tutte quelle modifiche di lieve entità, quali piccole riparazioni, tinteggiatura etc ed adeguamenti alla normativa che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione appaltante, saranno ritenute necessarie per garantire che gli immobili rispondano alle particolari esigenze di pronta assegnazione.

Dette modifiche non potranno dare motivo all'operatore di avanzare pretese di variazioni di prezzo, di compensi o indennizzi di qualsiasi natura o specie.







L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione nel caso di una sola offerta valida; si riserva altresì, ai sensi dell'art. 81, comma 3 del D.Lgs 163/2006, di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto stesso.

Dopo il provvedimento di aggiudicazione, l'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario per la durata di mesi diciotto.

L'Amministrazione comunicherà con lettera, la liberatoria del vincolo dei 18 mesi, ai concorrenti che avranno offerto alloggi non ritenuti idonei oppure collocati in graduatoria oltre il limite delle disponibilità finanziarie determinate dalla Città.

Successivamente, la Città, riscontrata la necessità di alloggi sociali e la possibilità di ulteriori risorse finanziarie, si riserva di verificare la disponibilità degli operatori a cedere, alle stesse condizioni, alloggi ancora in graduatoria.

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, acquistare l'immobile dal concorrente che segue nella graduatoria, nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente avviso ed ove lo stesso sia ancora interessato.

#### **ART.6 - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Il pagamento del prezzo di acquisto verrà effettuato all'atto di stipula del contratto di compravendita. L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla Civica Amministrazione a stipulare il contratto di compravendita che verrà rogato dal Segretario Comunale della Città; saranno a carico della Città tutte le spese contrattuali, comprese quelle di registrazione, trascrizione e voltura del contratto di compravendita, mentre tutte le spese e gli interventi necessari per l'adeguamento degli immobili ai requisiti per l'acquisto, comprese quelle relative alla certificazione energetica (APE), saranno a carico della parte venditrice.

La Città non riconoscerà alcuna provvigione ad intermediari.

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione, dovrà produrre tutta la documentazione utile al perfezionamento contrattuale.

#### **ART.7 - DURATA E VALORE DEL CONTRATTO**

L'acquisto di immobili, oggetto del presente avviso avverrà, man mano che si presenti la necessità per la Città, a decorrere dalla data di aggiudicazione definitiva e per la durata di mesi 18, ovvero fino alla concorrenza dello stanziamento previsto con successivi provvedimenti di impegno.

L'importo complessivo presunto a base di gara per l'acquisto di immobili, comprensivo di tutti gli oneri diretti, indiretti ed accessori occorrenti, ammonta ad Euro 5.500.000,00.

La Città procederà al perfezionamento degli atti di acquisto nell'arco massimo di mesi 18, solo dopo aver verificato l'effettiva disponibilità di cassa.

#### **ART. 8 - IMPEGNO PREZZI E GARANZIE FINANZIARIE**

I prezzi degli immobili saranno impegnativi per il periodo indicato al precedente articolo, e non potranno essere soggetti a revisione alcuna, su richiesta degli aggiudicatari, per variazioni che







comunque dovessero verificarsi posteriormente alla presentazione dell'offerta economica e sino alla stipula del contratto.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, l'operatore economico aggiudicatario dovrà costituire, per la durata di mesi 18, una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari al 5% dell'importo contrattuale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi della Legge 10/06/1982, n. 348 e s.m.i. garantirà per il mancato od inesatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'aggiudicatario, anche per quelli a fronte dei quali è prevista l'applicazione di penali; la Città, avrà diritto a rivalersi direttamente sulla garanzia fidejussoria per l'applicazione delle stesse; la garanzia deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile,
- nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Città.

Lo svincolo della cauzione sarà disposto dalla Città, successivamente ad ogni singolo atto di compravendita dell'immobile e per l'importo corrispondente.

#### **ART. 9 - PENALITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ove si verificano inadempimenti nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, saranno applicate le penali in relazione all'entità delle conseguenze legate alle inadempienze

In particolare le penali saranno applicate nei casi sotto indicati:

##### **a) Ritardo nella disponibilità dell'alloggio**

Per inosservanza dei termini di consegna di cui all'art. 4 lettera "B", la penale sarà applicata per ogni giorno di ritardo, nella misura del 0,5 per mille del valore dell'immobile.

Si precisa che, trascorso il termine concordato per la messa in disponibilità dell'alloggio, senza che la stessa abbia avuto luogo, la Città, a suo insindacabile giudizio, potrà rifiutare l'alloggio e rivalersi sulla cauzione definitiva, salva ed impregiudicata l'azione per il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

##### **b) Carenze qualitative**

L'unità immobiliare, al momento dell'acquisto da parte della Città, deve presentare le medesime condizioni, stato manutentivo etc, che presentava in fase di aggiudicazione, salvo le modifiche e/o miglioramenti concordati.

Qualora trattasi di alloggi di nuova costruzione, privi di "rifiniture" interne come pavimenti, piastrelle, sanitari e porte, le stesse rifiniture dovranno essere conformi al capitolato di costruzione in cui sono previste le caratteristiche ed il prezzario dei materiali mancanti.

La penalità sarà applicata, in considerazione della diminuzione di valore dell'immobile a seguito delle carenze riscontrate, fino alla percentuale del 10 per cento dell'importo di aggiudicazione.

##### **c) Mancata disponibilità alloggio**

L'acquisto di immobili, oggetto del presente avviso avverrà, man mano che si presenti la necessità per la Città e la relativa disponibilità di cassa. L'aggiudicatario assume impegno formale, a decorrere dalla data di aggiudicazione definitiva e per la durata massima di mesi 18, a tenere l'alloggio a disposizione della Città per il successivo atto di compravendita.







Qualora venga accertata la mancata disponibilità dell'alloggio, la Città comunicherà per iscritto all'aggiudicatario, nei modi e termini di cui alla Legge 241/90 l'avvio del procedimento e l'incameramento della cauzione; l'aggiudicatario potrà fornire le proprie controdeduzioni, entro e non oltre 10 gg consecutivi dalla notifica dell'avvio del procedimento.

Gli importi delle penali saranno addebitati per compensazione a valere sull'importo dell'alloggio, fatta salva in ogni caso la facoltà per l'Amministrazione di rivalersi sulla cauzione definitiva.

L'applicazione delle penali non preclude in ogni caso eventuali azioni giudiziarie da parte del Comune di Torino, nonché richieste di risarcimento per danni materiali e morali.

E' fatta salva comunque la facoltà di risolvere il contratto nel caso di gravi o reiterate violazioni o ripetute inadempienze nell'esecuzione del contratto.

#### **ART.10 – FORO COMPETENTE E NORMATIVA DI RINVIO**

IL Foro di Torino sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente disciplinare.

Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di gara, 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.

#### **ART. 11 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Si informa che i dati e le notizie comunicate dai partecipanti alla presente gara 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.

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la Direzione Centrale Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie - Area Edilizia Residenziale Pubblica – Servizio Convenzioni e Contratti, ai numeri telefonici 011.01124213, 011.01124325 e 011.01124358 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14.00 il venerdì.. Sul sito internet del comune di Torino alla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi/> verrà pubblicato l'avviso pubblico con relativo allegato, la determinazione di indizione della gara, nonché gli esiti dell'aggiudicazione. Copia dell'avviso con il relativo allegato è disponibile inoltre presso l'URP, Piazza Palazzo di Città 9/A piano terra, nonché presso la Divisione Edilizia Residenziale Pubblica – Servizio Convenzioni e Contratti – via Corte d'Appello 10.

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  
dott. Antonio Fonseca

Francesco dott. Totaro

