



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE E APPALTI
AREA PATRIMONIO
SERVIZIO CONTRATTI ATTIVI DI MERCATO, ACQUISIZIONI E DISMISSIONI IMMOBILIARI

DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N. 86/2018

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2018 02536 /131 del 10 settembre 2018 e della determinazione dirigenziale n. 586 mecc. n. 2018 44490/131 del 01 ottobre 2018, è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale degli immobili di proprietà della Città di Torino qui di seguito descritti:

N. LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE D'ASTA
1	Compendio sito in Torino, via Verolengo n°28 angolo via Orvieto, superficie commerciale mq. 3837 circa; libero. Destinazione di P.R.G.: Servizi Pubblici.	€. 1.310.000,00
2	Compendio sito in Torino, via Bologna n°55/A angolo corso Novara n.80/A, superficie circa mq. 4340, oltre area esterna; libero. Destinazione di P.R.G.: Servizi Pubblici, lettera "v" Spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport.	€. 1.025.000,00

La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e ad essa non si applicano le norme del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ("Codice dei contratti pubblici") salvo per via analogica ove espressamente richiamate negli atti di gara.

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

Tutti i soggetti aggiudicatari dovranno possedere i requisiti di cui al presente Disciplinare ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

Ai sensi dell'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827/24 sopra richiamato, l'asta si terrà per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo posto a base della gara e l'aggiudicazione verrà pronunciata, ai sensi dell'art. 76, comma 2, del citato Regio Decreto, a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Le SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALI dei Lotti, contenenti anche la consistenza dei beni, l'attuale destinazione d'uso, i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sugli immobili, gli obblighi ed oneri che dovranno essere assunti dall'offerente e l'indicazione delle condizioni sospensive cui sono sottoposti gli atto di costituzione del diritto, sono allegate al presente Disciplinare (Allegati n.1 e n.2) per farne parte integrante e sostanziale.

La Città non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili rispetto a quella eventualmente già esistente al momento della pubblicazione del presente Disciplinare, né ulteriori dichiarazioni e attestazioni oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto costitutivo della proprietà superficiaria.

Gli identificativi catastali indicati nelle SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALI potrebbero essere non definitivi; la Città provvederà agli aggiornamenti catastali occorrenti per il rogito a seguito dei quali la superficie dei lotti potrebbe subire modificazioni non sostanziali rispetto a quella menzionata nelle SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALI.

DESTINAZIONE VINCOLANTE PREVALENTE: Servizi Pubblici. Le SCHEDE SERVIZI allegate al presente Disciplinare (Allegati n.3 e n.4) indicano le tipologie di Servizio prevalente ammesse in ciascun Lotto secondo il vigente P.R.G.

E' fatto peraltro obbligo ai concorrenti di verificare la compatibilità della tipologia di servizio prescelta con il vincolo storico culturale del bene, con le sue caratteristiche tipologiche nonché con i piani sovraordinati e la zonizzazione acustica e con tutta la disciplina speciale di ciascun settore (standard, normativa igienico-sanitaria, tutela della sicurezza e della salute, eccetera).

Nel caso in cui il concorrente preveda di destinare il Lotto ad una delle tipologie di servizi indicate nelle Tabelle riportate negli Allegati 3 o 4 al presente Disciplinare (Tab.1 o Tab. 2 o Tab.3), le condizioni per il convenzionamento degli interventi sono espressamente richiamate nelle stesse e si intendono obbligatorie.

Per le altre destinazioni compatibili, non ricomprese nelle Tabelle suddette, le modalità di convenzionamento saranno definite d'intesa con i Servizi dell'Amministrazione interessati, sulla base degli ordinari criteri, come meglio esplicitato nelle SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALI.

1. TERMINE E MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per prendere parte all'asta gli/le interessati/e dovranno far pervenire la propria offerta – direttamente, a mezzo posta o tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia) - in plico sigillato (con ceralacca o altro mezzo idoneo) e controfirmato sui lembi di chiusura, 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 12 del giorno 13 novembre 2018, il tutto a pena di esclusione.**

Oltre tale termine non potranno essere presentate offerte, **a pena di esclusione** delle stesse, nemmeno sostitutive od aggiuntive di offerta precedente e ancorché spedite in data anteriore al termine stesso.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

In ogni caso il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del/della mittente.

Sul plico dovrà essere apposta la dicitura: “OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N. 86/2018 - LOTTO N. _____”.

Sullo stesso plico, per mera esigenza di protocollazione, dovranno essere indicati anche il cognome, il nome e l'indirizzo del/della mittente.

L'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 8,30 alle ore 16,00 ed il venerdì dalle ore 8,30 alle ore 14,00. Per ottenere ricevuta di consegna è necessario munirsi di fotocopia della busta sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione.

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di mesi sei dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

La presentazione di offerte e/o l'esistenza di diritti di prelazione non costituiscono obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non diventi definitiva, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

Non è consentita, a **pena di esclusione** di tutte le offerte presentate, la presentazione – direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e - di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo Lotto

Gli/le interessati/e ad entrambi i Lotti dovranno far pervenire in distinti plichi due istanze di partecipazione e due offerte.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, **pena l'esclusione** dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal/dalla delegato/a in capo al/alla delegante.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più persone le quali, in tal caso, a **pena di esclusione**, dovranno sottoscrivere tutta la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad una di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti della Città.

Sono ammesse offerte per persona/e da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924. In tal caso, nella dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona/e da nominare; tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara saranno comunque rese in proprio nome, così come in proprio nome saranno assunti gli impegni.

L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni lavorativi successivi alla comunicazione a mezzo PEC dell'aggiudicazione dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito ed attestare di essere garante e obbligato/a solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a 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 o non addivenga alla stipulazione dell'atto per causa a lei imputabile, l'offerente sarà considerato/a a tutti gli effetti aggiudicatario/a in luogo di colui/colei con il/la quale non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/della contraente finale.

In difetto di offerta per persona da nominare, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la co-intestazione al coniuge ed ai parenti di primo grado dell'aggiudicatario/a.

2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico di cui al precedente punto 1. dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

- **Originale della “ISTANZA DI PARTECIPAZIONE”;**
- **Originale della “DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE”, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità;**
- **Busta sigillata contenente originale della “OFFERTA ECONOMICA”;**
- **Originale del “DEPOSITO CAUZIONALE”.**

- **SCHEMA SERVIZI PROPOSTI**

2.1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta – sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (Allegato n. 5) - in lingua italiana ed in bollo (marca da euro 16,00), indirizzata alla “Sindaca della Città di Torino”, sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche/società/ditte/enti – dal/dalla legale rappresentante e non dovrà essere sottoposta a condizioni, **a pena di esclusione**.

L'istanza dovrà contenere le seguenti dichiarazioni:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara, nella SCHEMA TECNICO-PATRIMONIALE e nella SCHEMA SERVIZI a questo allegate nonché nella determinazione di indizione dell'asta;
- di conoscere l'immobile per aver eseguito idoneo sopralluogo e di accettarne l'acquisto della proprietà superficiaria 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, così come descritto nella relativa SCHEMA TECNICO-PATRIMONIALE allegata al presente Disciplinare, senza alcun onere a carico della Città;
- di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per sei mesi dalla data fissata per la seduta pubblica di gara;
- di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà superficiaria del bene 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 del singolo Lotto dettagliatamente descritti nella relativa SCHEMA TECNICO-PATRIMONIALE e nella SCHEMA SERVIZI) che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi/e ultimi solidalmente assunti;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto di costituzione della proprietà superficiaria nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città;

- di impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo dovesse apporre nell'autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiaria. Si precisa che l'atto costitutivo della proprietà superficiaria 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 Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. L'istanza dovrà, pertanto, contenere l'impegno 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 esercizio del suddetto diritto. In tale ipotesi l'aggiudicatario/a avrà diritto alla restituzione delle sole somme corrisposte per l'acquisto del bene (deposito cauzionale versato in sede d'asta e corrispettivo eventualmente pagato in sede d'atto), senza diritto ad interessi;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pagamento delle spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti;
- di impegnarsi a destinare il Lotto in prevalenza a servizi pubblici, da indicarsi nell'apposita Scheda Servizi Proposti - da allegare all'istanza debitamente sottoscritta dal concorrente, come da successivo punto 2.5 – a pena di esclusione;
- a stipulare, in caso di aggiudicazione, entro 90 giorni dalla formalizzazione dell'atto costitutivo della proprietà superficiaria, atto di convenzionamento per la fruibilità pubblica prevalente del Lotto, nel rispetto della SCHEDA SERVIZI allegata al presente Disciplinare (allegato 3 o allegato 4);
- a non modificare la destinazione d'uso a servizio prescelta per anni trenta, mediante apposito atto di vincolo, da sottoscrivere unitamente alla convenzione attuativa di cui al punto precedente.

Nell'istanza dovrà, altresì, essere indicato il luogo in cui l'offerente intende eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In caso di partecipazione congiunta, l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, **a pena di esclusione**, che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati.

2.2 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

La dichiarazione sostitutiva di certificazione – redatta sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (Allegato n. 6) - dovrà essere rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii.

La stessa dovrà essere accompagnata, **a pena di esclusione**, da copia fotostatica del documento di identità del/della sottoscrittore/sottoscrittrice (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e) e dovrà contenere l'autorizzazione al trattamento dei dati personali, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, 196, per le finalità di cui al punto 5.2 del presente Disciplinare di gara.

In tale documento dovranno essere indicati i dati anagrafici del soggetto sottoscrittore (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale); ove lo stesso partecipi per conto di persone giuridiche/società/ditte/enti, tale documento dovrà riportare, altresì, denominazione o ragione sociale dell'offerente persona giuridica/società/ditta/ente, sede legale, codice fiscale e partita IVA, oggetto dell'attività, indicazione di titolari di cariche e qualifiche, data e numero di iscrizione alla Camera di Commercio, o equivalente in altri Paesi, dichiarazione di essere il/la titolare dell'impresa o il/la legale rappresentante della persona giuridica/società/ditta/ente e di essere abilitato/a ad impegnarsi e a quietanzare.

Tale documento dovrà contenere, altresì, le seguenti dichiarazioni:

- che l'offerente non è interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e che non ha in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati; se trattasi di persona giuridica/società/ditta/ente, che l'offerente 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;
- che non sussistono a carico dell'offerente (e suoi/sue legali rappresentanti, se trattasi di persona giuridica/società/ditta/ente) condanne penali che abbiano determinato limitazioni, incapacità o divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo/a concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, **a pena di esclusione**, che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati.

La non veridicità delle dichiarazioni ed autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario/a, 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.

2.3 OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, in lingua italiana - sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (Allegato n. 7) e con la precisa indicazione del Lotto a cui si riferisce.

Detta offerta, **a pena di esclusione**, 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 più favorevole all'Amministrazione.

Saranno considerate valide, **a pena di esclusione**, unicamente le offerte pari o superiori al prezzo a base d'asta.

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata, **a pena di esclusione**, dal soggetto che ha sottoscritto l'istanza di partecipazione.

L'offerta economica, **a pena di esclusione**, dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata senza alcun altro documento e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del/della concorrente, il comune di residenza e la scritta: "OFFERTA ECONOMICA ASTA PUBBLICA N. 86/2018 - LOTTO N. ____".

2.4 DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto costitutivo della proprietà superficiaria, dovrà essere di importo pari al 10% del valore a base d'asta del/dei Lotti per cui si intende presentare offerta.

Detta cauzione dovrà essere prestata - **a pena di esclusione** - mediante versamento di 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 autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi sei decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara.

La fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ, ed in particolare a quella di cui al comma 2.

L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito, ovvero l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà - **a pena di esclusione** - essere inserita nel plico di cui al precedente punto 1.

In caso di partecipazione all'asta per entrambi i Lotti, è sufficiente che l'originale della quietanza cumulativa (somma del 10% delle basi d'asta dei 2 Lotti) sia inserito in una sola delle buste, mentre l'altra busta dovrà contenere la fotocopia.

2.5 SCHEDA SERVIZI PROPOSTI

Scheda, validamente sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente, indicante la tipologia di servizio prescelta dal concorrente per il Lotto oggetto di offerta, alla quale deve attenersi nella destinazione del Lotto stesso e nei conseguenti interventi. Nella Scheda dovrà altresì essere indicato il regime di convenzionamento di massima (tariffario o altro) che ritiene di proporre all'Amministrazione per tale servizio prevalente.

La tipologia di servizio dovrà essere conforme – **a pena di esclusione dell'offerta** - alle tipologie ammesse dal vigente P.R.G., quali indicate nelle Schede Servizi allegate al presente Disciplinare (allegato n. 3 per il LOTTO 1 e allegato n. 4 per il LOTTO 2). Nel caso in cui la proposta preveda le destinazioni elencate nelle Tabelle riportate nelle allegate Schede Servizi, le condizioni per il convenzionamento degli interventi sono espressamente richiamate nelle stesse e la loro applicazione è obbligatoria. Si richiama quanto disposto alla voce "Ulteriori note e obbligazioni a carico del superficiario: vincoli di destinazione e convenzione attuativa" dell'allegato 1 e dell'allegato 2 al presente Disciplinare.

Le modalità di convenzionamento non formano oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione, svolgendosi l'asta esclusivamente al rialzo sul prezzo a base d'asta di ciascun Lotto.

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 TERMINI GENERALI

Alle ore 12.00 del giorno 14 novembre 2018 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.

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i concorrenti in caso di difetto degli elementi essenziali previsti dal presente bando a pena di esclusione.

In tutti i casi in cui la Commissione pronuncerà l'esclusione dalla partecipazione alla gara (fuori dal caso in cui le cause di esclusione riguardino l'offerta economica), le offerte economiche presentate dai/dalle concorrenti esclusi/e non verranno aperte.

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali, L'Amministrazione procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai/alle concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine di 10 giorni dalla richiesta, **pena l'esclusione** dalla gara.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente punto 1. del presente Disciplinare ed aver dichiarato le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all'apertura dell'OFFERTA ECONOMICA.

L'aggiudicazione, per ciascun Lotto, verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

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

E' ammessa l'aggiudicazione di entrambi i Lotti al/alla medesimo/a concorrente.

In caso di parità di valide offerte si procederà, a norma dell'art. 77 del sopra richiamato R.D. 827/1924, ad un esperimento in migliororia tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa. E' pertanto onere di ciascun/ciascuna offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte.

Nel caso di procuratore/procuratrice speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. Ove nessuno/a di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Conseguentemente verrà redatta la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta, successivamente approvata con apposito provvedimento e comunicata all'aggiudicatario/a.

L'aggiudicazione verrà pronunciata con apposita determinazione dirigenziale e diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito sui controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a e le verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Torino ai seguenti indirizzi: <http://www.comune.torino.it/comunevende>, <http://www.comune.torino.it/bandi>, per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione.

Della seduta di gara verrà redatto apposito verbale.

Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

Ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatarie ed a quelli/e esclusi/e, il deposito cauzionale prestato verrà restituito nel più breve tempo possibile, previa autorizzazione rilasciata dall'Area Appalti ed Economato alla Tesoreria Comunale. Tutte le cauzioni provvisorie verranno restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. Quelle costituite attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituite mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta.

Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto prezzo (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto il contratto).

3.2 PRELAZIONE CULTURALE

I soggetti aggiudicatari dovranno rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ritenesse di apporre alla costituzione della proprietà superficiaria nei relativi decreti di autorizzazione. Inoltre, l'aggiudicatario/a non potrà vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento alcuno in relazione a:

- mancata emanazione dell'autorizzazione alla costituzione del diritto;
- apposizione di vincoli, prescrizioni e condizioni sul bene;
- eventuale esercizio del diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione da parte dei soggetti aventi titolo (enti legittimati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), come meglio specificato al successivo punto 4.3.

4. CONTRATTO COSTITUTIVO DEL DIRITTO

4.1 STIPULAZIONE

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

L'atto costitutivo della proprietà superficaria dovrà essere stipulato nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città ed inviato a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC. Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- ritardo nella conclusione dell'iter finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

L'atto costitutivo della proprietà superficaria verrà formalizzato una volta concordate le modalità del convenzionamento con l'aggiudicatario da parte dei Servizi interessati e comunque entro il 21 dicembre 2018.

L'atto verrà rogato da notaio/a incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti; si precisa che la costituzione della proprietà superficaria è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro.

Si informa che non sarà possibile la stipula dell'atto a rogito del Segretario Generale della Città.

L'atto sarà sottoposto a condizione sospensiva per consentire l'esercizio del diritto di prelazione ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo Decreto. In caso di avveramento di tale condizione, l'aggiudicatario/a del Lotto non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della Città di Torino, neppure a titolo di interessi maturati, e avrà diritto alla mera restituzione delle somme corrisposte per l'acquisto del bene (deposito cauzionale, spese d'asta e corrispettivo eventualmente pagato in sede d'atto). Il pagamento integrale del corrispettivo, qualora non effettuato al momento dell'atto costitutivo della proprietà superficaria, dovrà essere eseguito all'atto dell'avveramento della condizione.

La consegna del bene potrà essere effettuata decorso il termine per l'esercizio del diritto di prelazione ad opera degli Enti legittimati senza che nessuno di essi lo abbia esercitato.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa e verrà escussa la cauzione provvisoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito; la Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al/alla concorrente che segue nella graduatoria (e così via, sino all'esaurimento della graduatoria stessa), nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente Disciplinare.

4.2 CONDIZIONI DELLA COSTITUZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Gli immobili verranno ceduti in proprietà superficiaria novantanovenale a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'articolo 1538 Codice Civile), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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. Saranno, altresì, ceduti liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché 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 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 eventuale normalizzazione ambientale del Lotto senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, i possibili interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza 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 Uffici Ciclo Integrato Rifiuti e Ambiente e Territorio.
- di 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.

Per quanto qui non disposto, si richiama quanto indicato nelle SCHEDE TECNICO PATRIMONIALI costituenti allegati n. 1 e n. 2 al presente Disciplinare, nelle quali sono altresì riportate le principali clausole contrattuali disciplinanti la costituzione della proprietà superficiaria; le stesse individuano, altresì, gli obblighi di convenzionamento.

4.3 SPESE D'ASTA

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

5. VARIE

5.1 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario/a 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. n. 2240/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924 n. 827, al Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Città di Torino, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

5.2 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/della contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura concorsuale per la costituzione del diritto sui beni oggetto del presente avviso;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il/la concorrente, se intende partecipare alla gara 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 dalla gara 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/le concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara e ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- e) i diritti spettanti all'interessato/a 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 Dirigente del Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari – Area Patrimonio, dott.ssa Magda Iguera.

5.3 INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Magda IGUERA, Dirigente Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari dell'Area Patrimonio – Piazza Palazzo di Città n° 7, tel. 011.011.22913.

E' possibile richiedere ulteriori informazioni attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica : patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it.

E', altresì, possibile **prenotare appuntamenti per visite in loco** presso la Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti – Area Patrimonio, Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari, numeri telefonici 011-011 23913, dal lunedì al giovedì con orario 9.30-12.30 e 14.00-16.00; il venerdì con orario 9.30-12.30.

Sul sito internet del Comune di Torino alle pagine <http://www.comune.torino.it/bandi/> e <http://www.comune.torino.it/comunevende> verranno pubblicati l'avviso d'asta, il presente Disciplinare (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Copia del Disciplinare con i relativi allegati è disponibile inoltre presso la Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti – Area Patrimonio, Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari, 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 ricorsi ai sensi dell'art. 41 del d. lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione recapiti e-mail e di PEC.

La Dirigente Servizio Contratti Attivi di Mercato,
Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari
Dott.ssa Magda IGUERA

Funzionario P.O. con delega
Dr.ssa Simonetta Cei