



Allegato A

## CITTA' DI TORINO

Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti  
Area Patrimonio

### DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N. ---/2018

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2018 03645/131 del 17 settembre 2018, dichiarata immediatamente eseguibile, nonché in esecuzione della determinazione dirigenziale mecc. n. 2018 -----/131 del ----- 2018 di indizione dell'asta;

**il giorno ----- 2018 alle ore 10.00** 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 (come meglio *infra* descritto all'art. 3) all'aggiudicazione dei seguenti lotti, di proprietà della Città di Torino:

- **Lotto UNO:** Costituzione proprietà superficaria e diritto di superficie settantennale in soprassuolo ed in sottosuolo dell'immobile sito in Piazza Massaua n°18 angolo corso Francia n°332 - Torino, censito al C.F. della Città di Torino al Foglio 1167, particella 81, subalterno 4 - destinazione di P.R.G.: Area a Servizi Pubblici lettera "a" Attrezzature di interesse generale. Destinazione d'uso vincolante: residenza sociale temporanea . **Prezzo posto a base di gara a titolo di corrispettivo del diritto di superficie: euro 1.080.000,00 (unmilioneottantamila/00) fuori campo IVA**
  
- **Lotto DUE:** Costituzione proprietà superficaria e diritto di superficie settantennale in soprassuolo ed in sottosuolo dell'immobile sito in via Ghedini n°2 angolo via Cimarosa - Torino, censito al C.F. della Città di Torino al Foglio 1145, particella 77, in corso di aggiornamento - destinazione di P.R.G.: Area a Servizi Pubblici lettera "a" Attrezzature di interesse generale. Destinazione d'uso vincolante: residenza sociale temporanea . **Prezzo posto a base di gara a titolo di corrispettivo del diritto di superficie: euro 1.470.000,00 (unmilionequattrocentosettantamila/00) fuori campo IVA**

**CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: MIGLIORE OFFERTA**

Fattori di valutazione:

- a) rialzo sul prezzo posto a base di gara; **(punti 70/100)**;
- b) rialzo sulla percentuale minima del 31% della realizzanda superficie locativa a tariffa convenzionata di 4,25 euro/mq/mese **(punti 30/100)**.

Per superficie locativa si intende quella prevista dagli Accordi Territoriali vigenti.

I requisiti specifici sopra citati sono indicati nella SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE di ciascun Lotto.

Si precisa che, oltre alla percentuale minima del 31% di cui al precedente punto b), l'aggiudicatario/a avrà l'obbligo di riservare, il 20% della realizzanda superficie locativa – come definita dagli Accordi Territoriali vigenti – a persone e/o nuclei familiari in situazione di emergenza abitativa indicate dalla Città, verso il pagamento del canone sociale di euro 1,00/mq/mese.

Dovrà inoltre assicurare la realizzazione dei servizi indicati nella SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE di ciascun Lotto.

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").

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.

Le SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALI dei Lotti, contenenti anche la consistenza dei beni, il vincolo di destinazione d'uso, i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sugli immobili e gli obblighi ed oneri che dovranno essere assunti dall'offerente, 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 del diritto.

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.

Gli immobili saranno ceduti in diritto di superficie/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 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.

Gli immobili saranno, altresì, ceduti in diritto di superficie/proprietà superficiaria liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

## 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) - 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 12.00 del giorno----- 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.

**L'offerta dovrà essere presentata, a pena di esclusione, in plico opportunamente sigillato sui lembi di chiusura** (es. con ceralacca o nastro adesivo e controfirma); ciò al fine di confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto.



Sul plico dovrà essere apposta la dicitura: "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N. \_\_\_\_/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 dodici dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

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 le proprie offerte in due distinti plichi.

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. 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 all'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:

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

### 2.1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta – sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (Allegato n. 3) - 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. **La mancata sottoscrizione dell'istanza o l'apposizione in essa di condizioni comporterà l'esclusione dell'offerta presentata.**

L'istanza dovrà contenere le seguenti dichiarazioni:



- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara, nelle SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALI a questo allegate e nella determinazione di indizione dell'asta;
- di conoscere gli immobili per aver eseguito idoneo sopralluogo e di accettarne l'acquisto del diritto di superficie/proprietà superficiera 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 trovano, così come descritti nella relativa SCHEDA 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 dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica di gara;
- di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale 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 SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE) che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi/e ultimi solidalmente assunti;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a non modificare la destinazione d'uso a residenza temporanea sociale dei Lotti per anni settanta, mediante apposito atto di vincolo e di convenzionamento, da sottoscrivere entro 60 giorni dall'atto costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficiera;
- di impegnarsi a riservare la percentuale della realizzanda superficie locativa oggetto di aggiudicazione (percentuale minima 31%) a persone e/o nuclei familiari, in possesso di specifici requisiti economici, sociali e familiari, che si trovano in una condizione temporanea di stress abitativo, verso il **pagamento del canone pari a 4,25 euro/mq/mese**;
- di impegnarsi a riservare il 20% della superficie locativa realizzanda a persone e/o nuclei familiari in situazione di emergenza abitativa indicate dalla Città, verso il **pagamento del canone sociale di euro 1,00/mq/mese**.
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), prima del rogito costitutivo del diritto;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pagamento delle spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficiera nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città, con contestuale pagamento di un acconto pari al 20% del corrispettivo di aggiudicazione ed emissione di garanzia per il pagamento dell'importo residuo;
- limitatamente al LOTTO UNO: di impegnarsi al pagamento di un ulteriore acconto pari al 30% del corrispettivo di aggiudicazione entro il 31 maggio 2019 e del saldo entro il 20 dicembre 2019;



- limitatamente al LOTTO DUE: di impegnarsi al pagamento del saldo del corrispettivo entro il 31 maggio 2019.

Per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni, nell'istanza dovrà essere indicato un indirizzo di posta elettronica certificato (PEC), nonché il luogo in cui l'offerente intende eleggere il proprio domicilio.

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. 4) - 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 6.2 del presente Disciplinare di gara.

In tale documento dovranno essere indicati i dati anagrafici del/della sottoscrittore/sottoscrittrice (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale); ove lo/la stesso/a 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 del/della sottoscrittore/sottoscrittrice 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 concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, a **pena di esclusione**; tali soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e 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

L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice, in lingua italiana, sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (Allegato n. 5).

Detta offerta dovrà avere ad oggetto:

- a) il prezzo offerto al rialzo sulla base d'asta, che il/la concorrente si impegna a pagare all'Amministrazione a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria 70ennale sul Lotto (in funzione del quale verranno attribuiti punti 70/100);
- b) la percentuale di superficie locativa realizzanda al rialzo sulla percentuale minima del 31% che il/la concorrente si impegna a destinare a tariffa convenzionata, al canone di 4,25 euro /mq/mese (in funzione del quale verranno attribuiti punti 30/100).

Detta offerta, a **pena di esclusione**, dovrà essere incondizionata e dovrà essere espressa, in relazione a ciascuna delle voci di cui sopra, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.





Saranno considerate valide, **a pena di esclusione**, unicamente le offerte che, in relazione all'offerta sub. a) siano pari o superiori al prezzo a base d'asta di €. 1.080.000,00 per il **Lotto UNO** e di €. 1.470.000,00 per il **Lotto DUE** ed in relazione all'offerta sub. b) siano pari o superiori al 31% della superficie locativa realizzanda.

Nell'importo di €. 4,25 euro/mq/mese relativo al canone a tariffa convenzionata non sono compresi i costi delle utenze riferibili ai consumi individuali di energia elettrica, gas (ove presente), riscaldamento ed acqua, mentre nel medesimo rientrano le utenze riferite alle parti comuni e la fruizione di tutti i servizi minimi che dovranno obbligatoriamente essere realizzati in ciascun Lotto (ad esclusione di quelli a pagamento), quali individuati nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE sotto la voce "Ulteriori note e obbligazioni a carico del superficiario e servizi da realizzare nella residenza".

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

L'offerta, **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 concorrente e la scritta: "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N. \_\_\_\_/2018 – LOTTO N. ....".

#### 2.4 DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficaria dovrà essere di importo pari ad €. 108.000,00 per il **Lotto UNO** ed euro 147.000,00 per il **Lotto DUE** (10% dei rispettivi valori a base d'asta).

Detta cauzione dovrà essere prestata, **a pena di esclusione**, attraverso una delle seguenti modalità:

- versamento di assegni circolari non trasferibili (intestati 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);
- 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 dodici 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 della polizza assicurativa 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) sia inserito in una sola delle buste, mentre l'altra busta dovrà contenere la fotocopia.

### **3. AGGIUDICAZIONE**

Alle **ore 10.00 del giorno ..... 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), le offerte 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/dalle 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 .

L'aggiudicazione verrà fatta a favore del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più alto, all'esito della sommatoria dei punteggi parziali conseguiti con riferimento:

- a) all'offerta economica presentata al rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta per la costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria settantennale del Lotto oggetto di offerta. Punteggio massimo attribuibile: punti 70/100;
- b) alla percentuale di superficie locativa offerta al rialzo sulla percentuale minima del 31% a tariffa convenzionata di 4,25 euro/mq/mese. Punteggio massimo attribuibile: punti 30/100.

Per la determinazione del punteggio di cui al criterio sub. a) si applicherà la seguente formula (arrotondamento alla seconda cifra decimale):

$$\text{Punteggio} = V_i * 70$$

$$V_i = C_i / C_{\max}$$

dove:



$V_i$  è il coefficiente dell'offerta;

$C_i$  è il corrispettivo offerto dal/dalla concorrente;

$C_{max}$  è il corrispettivo più elevato tra tutte le offerte presentate.

Per la determinazione del punteggio di cui al criterio sub. b) si applicherà la seguente formula (arrotondamento alla seconda cifra decimale):

$$\text{Punteggio} = V_i * 30$$

$$V_i = R_i / R_{max}$$

dove:

$V_i$  è il coefficiente dell'offerta;

$R_i$  è la percentuale offerta dal/dalla concorrente (al rialzo rispetto al 31%);

$R_{max}$  è la percentuale più elevata tra tutte le offerte presentate.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo base d'asta per quanto attiene al criterio sub a) e non inferiore alla percentuale minima del 31% di superficie locativa a tariffa convenzionata, per quanto attiene al criterio sub b).

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

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.

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 delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

L'aggiudicazione diverrà vincolante per la Civica Amministrazione allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della procedura e di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria.

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> e <http://www.comune.torino.it/bandi>, per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione.

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 svincolate mediante idonea nota di svincolo.

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/a sarà trattenuto sino al momento del pagamento del prezzo (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena effettuato tale pagamento).

Si precisa che la presentazione di offerta non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate (essendo la stessa condizionata alla verifica del possesso dei requisiti soggettivi dichiarati dal concorrente nell'istanza di partecipazione all'asta) e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria 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.

#### **4. CONTRATTO COSTITUTIVO DEL DIRITTO E PAGAMENTO PREZZO**

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

L'atto costitutivo del diritto 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, con contestuale pagamento di un importo pari al 20% del corrispettivo oggetto di aggiudicazione, a titolo di acconto (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta). Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

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

L'atto dovrà in ogni caso essere stipulato entro il 28 dicembre 2018.

Le rate successive sono così articolate:

- PER IL LOTTO UNO: ulteriore acconto, di ammontare pari al 30% del corrispettivo oggetto di aggiudicazione, da versarsi entro e non oltre il 31 maggio 2019; il restante importo a saldo (50% del corrispettivo di aggiudicazione), da versarsi entro il 20 dicembre 2019;
- PER IL LOTTO DUE: importo pari al saldo del corrispettivo oggetto di aggiudicazione (80% del medesimo) da versarsi entro e non oltre il 31 maggio 2019.

Sulle rate di prezzo non decorrono interessi.

Il pagamento non può essere ritardato né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

La cauzione prodotta al momento della partecipazione all'asta verrà imputata in conto prezzo al momento del pagamento dell'acconto del 20% sopra indicato.

I suddetti termini devono intendersi essenziali nell'interesse della Civica Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c. Pertanto, in caso di mancata stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficaria per causa imputabile all'aggiudicatario/a entro la data del 28 dicembre 2018, la Città procederà all'incameramento della cauzione prestata ai sensi dell'art. 2.4 del presente Disciplinare, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

Parimenti, in caso di mancato pagamento del secondo acconto per il Lotto UNO e/o del saldo del corrispettivo per entrambi i Lotti entro i predetti termini, la Città procederà all'escussione della fideiussione o polizza fidejussoria di cui *infra*.

A garanzia dell'integrale, corretto e tempestivo pagamento delle rate residue di prezzo, entro la data dell'atto costitutivo del diritto, l'aggiudicatario/a dovrà produrre fideiussione bancaria o polizza fidejussoria di importo pari all'ammontare ancora dovuto a titolo di corrispettivo del diritto di superficie/proprietà superficaria, con scadenza non inferiore al 20 dicembre 2019 per il Lotto Uno e non inferiore al 31 maggio 2019 per il Lotto Due.

La fideiussione o polizza fidejussoria - quest'ultima rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni - dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, 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.

In caso di mancata presentazione di idonea garanzia, avente i requisiti di cui al presente Articolo, entro il termine predetto, la Città procederà all'incameramento della cauzione prestata ai sensi dell'art. 2.4 del presente Disciplinare e non darà corso alla stipulazione del contratto.



Per il Lotto Uno, detta garanzia verrà svincolata in misura proporzionale al momento del regolare e tempestivo pagamento del secondo acconto, mentre l'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolato all'avvenuto integrale pagamento del corrispettivo oggetto di aggiudicazione.

Per il Lotto Due, la garanzia verrà svincolata all'avvenuto integrale pagamento del corrispettivo oggetto di aggiudicazione.

In caso di mancato o ritardato pagamento dell'importo dovuto ad ogni scadenza (mancato o ritardato pagamento del secondo acconto per il Lotto Uno, ovvero del saldo del corrispettivo per entrambi i Lotti entro i termini sopra indicati), la Città procederà all'escussione della garanzia prestata.

L'atto verrà rogato da notaio/a 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.

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

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa non imputabile alla Civica Amministrazione entro il termine di cui sopra, la Città procederà all'incameramento della cauzione prestata ai sensi dell'art. 2 lettera "C" del presente Disciplinare, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

## **5. SPESE D'ASTA**

Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico dei soggetti aggiudicatari e dovranno essere versate nel termine indicato dall'Amministrazione. Sono parimenti a carico dell'aggiudicatario/a tutte le spese di stipula, fiscali e conseguenti della Convenzione Attuativa.

## **6. VARIE**

### **6.1 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI**

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario/a in relazione all'operazione 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.

### **6.2 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 sul bene 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 – Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti, dott.ssa Magda Iguera.

### 6.3 INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Magda IGUERA, Dirigente Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari – Piazza Palazzo di Città n° 7, tel. 011.22913.

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

E', altresì, possibile **prenotare appuntamenti per visite in loco** presso la Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti - Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari, numeri telefonici 011-011 23910/23913, dal lunedì al giovedì con orario 9.30-12.30 e 14.00-16.00; il venerdì con orario 9.30-12.30.

Le eventuali richieste di informazioni e/o visite in loco dovranno pervenire **entro e non oltre il settimo giorno antecedente al termine per la presentazione delle offerte** di cui al punto 1. del presente Disciplinare.

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 – Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari, Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto.

Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui al punto 1. del presente Disciplinare decorrerà il termine per eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

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