



CITTA' DI TORINO

Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti – Area Patrimonio
Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari

DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N. 8/2019

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2018 03616/131 del 17 settembre 2018, dichiarata immediatamente eseguibile, nonché in esecuzione della determinazione dirigenziale mecc. n. 2019 40188/131 del 17 gennaio 2019 di indizione dell'asta;

il giorno mercoledì 13 marzo 2019 alle ore 09.30 in una Sala del Palazzo Civico – Piazza Palazzo di Città n. 1 – Torino, in seduta pubblica, si procederà mediante esperimento di Asta pubblica all'aggiudicazione del seguente lotto, di proprietà della Città di Torino:

- **Lotto Unico – FORESTERIA LINGOTTO:** Costituzione proprietà superficiaria novantanovenne su immobile sito in Torino, via Nizza n.230, censito al C.F. della Città di Torino al Fg. 1401, particella 265, sub.465 e trasferimento proprietà piena dei relativi arredi - Vincolo di destinazione d'uso trentennale: residenza universitaria, con applicazione di tariffe convenzionate per almeno il 51% dei posti letto autorizzati.

Criterio di Aggiudicazione: migliore offerta economica.

L'aggiudicazione avverrà in base ai seguenti criteri

- 1) maggior rialzo percentuale rispetto al prezzo posto a base d'asta (punti 70/100)
 - 2) maggior ribasso percentuale rispetto agli importi del canone da praticare per il 51% dei posti letto autorizzati (punti 30/100), con riferimento alla tariffa relativa al posto letto in camera a 2 posti; la medesima percentuale di ribasso si intenderà applicata anche alla tariffa da praticare per la camera a 4 posti.
- **Prezzo a base d'asta del Lotto: euro 11.200.000,00 fuori campo IVA** (di cui euro 11.000.000,00 per l'Immobile ed euro 200.000,00 per gli Arredi).

- **Canone posti letto oggetto di tariffe convenzionate:** euro 375,00 a persona/mese in camera da 2 letti ed euro 425,00 a persona/mese in camera da 4 letti (escluse IVA, utenze individuali, nonché la fruizione di eventuali servizi).

Si precisa che per la quota restante del 49% dei posti letto le tariffe potranno essere libere.

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.

L’aggiudicatario/a dovrà possedere i requisiti di cui al presente Disciplinare ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

La SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE del Lotto, contenente anche la consistenza del bene, la destinazione d’uso vincolante, l’elenco indicativo dei beni mobili, i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sul Lotto, gli obblighi ed oneri che dovranno essere assunti dall’offerente e l’indicazione della condizione sospensiva cui sarà sottoposto l’atto costitutivo del diritto, è allegata al presente Disciplinare (Allegato 1) per farne parte integrante e sostanziale.

La Città non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale del Lotto 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 di costituzione della proprietà superficiaria.

L’identificativo catastale indicato nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE non è definitivo; la Città provvederà agli aggiornamenti catastali occorrenti per il rogito a seguito dei quali la superficie del Lotto potrebbe subire modificazioni non sostanziali rispetto a quella menzionata nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE.

L’immobile sarà ceduto in 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, 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.

L’immobile sarà, altresì, ceduto in proprietà superficiaria libero 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*.

Parimenti, i beni mobili - quali indicati alla voce “Beni mobili” nella SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALE – saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno alla data di rilascio del Lotto da parte dell’attuale concessionario.

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 9.30 del giorno martedì 12 marzo 2019, a pena di esclusione**.

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

Faranno 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. 8/2019 – FORESTERIA LINGOTTO”**.

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 Lotto.

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.

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 dell'offerta**, 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**
- **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento**
- **Busta sigillata contenente l'OFFERTA ECONOMICA**
- **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. 2) - 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, nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE a questo allegata e nella determinazione di indizione dell'asta;
- di conoscere il Lotto 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 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 mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica di gara;

- di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale del Lotto, a fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Disciplinare e 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 stipulare il contratto nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città, con contestuale pagamento di un acconto di ammontare pari al 50% del prezzo di aggiudicazione e del saldo al momento dell'atto di accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva di cui al successivo punto;
- di impegnarsi a rispettare tutte le eventuali prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre alla costituzione della proprietà superficiaria nel relativo decreto di autorizzazione. L'atto di trasferimento 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 medesimo Decreto Legislativo. 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 ed acconto 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, 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, a non modificare la destinazione d'uso a residenza universitaria del Lotto per anni trenta, mediante apposito atto di vincolo e di convenzionamento, da sottoscrivere entro 90 giorni dall'atto costitutivo della proprietà superficiaria;
- di impegnarsi a praticare, sulla quota pari almeno al 51% dei posti alloggio autorizzati, le tariffe convenzionate oggetto di aggiudicazione;
- di impegnarsi a riservare l'uso del Lotto secondo quanto indicato nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE alla voce "Vincolo di destinazione a Residenza Universitaria e Convenzione Attuativa".

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. 3) - 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 soggetto che la sottoscrive (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e) e dovrà contenere l'autorizzazione al trattamento dei dati personali, 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. 4).

Detta offerta, dovrà avere ad oggetto:

- a) il rialzo percentuale sul prezzo a base d'asta, che il concorrente si impegna a pagare all'Amministrazione a titolo di corrispettivo (in funzione del quale verranno attribuiti punti 70/100);
- b) il ribasso percentuale che il medesimo si impegna a praticare sulle tariffe posti letto oggetto di tariffa convenzionata, con riferimento all'importo massimo del canone per il posto letto in camera da 2 letti, pari ad euro 375,00/posto letto/mese (in funzione del quale verranno attribuiti punti 30/100).

Il ribasso percentuale proposto deve intendersi esteso al canone per posto letto in camera a 4 posti oggetto di tariffa convenzionata, il cui valore massimo è stato determinato in euro 425,00.

Le tariffe di cui al punto b) non comprendono IVA, utenze individuali, nonché la fruizione dei servizi eventualmente forniti dal concorrente (ad esempio servizi di amministrazione, di portineria, di pulizia, di manutenzione, servizio internet, tutoraggio).

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 quanto indicato in cifre e quanto indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione.

Saranno considerate valide, **a pena di esclusione**, unicamente le offerte che, in relazione al criterio sub. a), siano pari o superiori al rialzo dello 0,0% sul prezzo a base d'asta di euro 11.200.000,00 e, in relazione al criterio sub. b), siano pari o superiori al ribasso dello 0,0% sulla tariffa massima stabilita per posto letto/mese per le camere a 2 posti pari ad euro 375,00.

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; sulla stessa dovrà essere riportato il nome del/della concorrente, il comune di residenza e la scritta: **“OFFERTA ECONOMICA FORESTERIA LINGOTTO - ASTA PUBBLICA N. 8/2019”**.

2.4 DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale infruttifero dovrà essere di importo pari ad euro 1.120.000,00 (10% del valore a base d'asta).

Tale cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce sia la mancata sottoscrizione del contratto costitutivo della proprietà superficiaria per fatto dell'aggiudicatario/a e contestuale pagamento dell'acconto prezzo, sia la mancata sottoscrizione di quello di accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva e contestuale pagamento del saldo prezzo, sia, infine, il mancato rispetto del termine previsto per le sottoscrizioni stesse.

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

- mediante versamento di assegni circolari non trasferibili (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);
- 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 assicurativa (in caso di polizza) dovrà - **a pena di esclusione** - essere inserita nel plico di cui al precedente punto 1.

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 TERMINI GENERALI

Alle **ore 09.30 del giorno mercoledì 13 marzo 2019** 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 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) alla percentuale di rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta di €. 11.200.000,00, fuori campo IVA, per la costituzione della proprietà superficiale sull'immobile e proprietà piena sui beni mobili in esso presenti. Punteggio massimo attribuibile: punti 70/100;

b) alla percentuale di ribasso offerta rispetto alle tariffe massime stabilite per la quota di posti letto in convenzione (51% dei posti letto autorizzati), e cioè €. 375,00/posto letto/mese per le camere a 2 posti ed €. 425,00/posto letto/mese per le camere a 4 posti, escluse IVA, utenze individuali, fruizione di servizi. Punteggio massimo attribuibile: punti 30/100. Si precisa che il ribasso dovrà essere offerto sull'importo di euro 375,00 concernente la tariffa relativa al posto letto/mese per la camera a 2 posti; tale ribasso verrà conseguentemente applicato, in pari misura percentuale, alla tariffa di euro 425,00 relativa al posto letto/mese per la camera a 4 posti.

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

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

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

dove:

V_i è il coefficiente dell'offerta;

C_i è la percentuale di rialzo offerta dal concorrente;

C_{max} è la percentuale di rialzo più elevata tra tutte le offerte presentate.

Per la determinazione del punteggio di cui al criterio sub. b) si applicherà la seguente formula:

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

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

dove

Vi è il coefficiente dell'offerta;

Ci è la percentuale di ribasso offerta dal concorrente;

Cmax è la miglior percentuale di ribasso tra tutte le offerte presentate.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari alla percentuale di rialzo dello 0,0% per il criterio sub. a) ed alla percentuale di ribasso dello 0,0% per il criterio sub. b).

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.

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 della 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.

L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario sarà trattenuto sino al momento del pagamento del saldo del prezzo (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena effettuato tale pagamento).

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, in caso di mancata stipulazione degli atti entro i termini indicati per causa imputabile all'aggiudicatario e/o mancato pagamento del saldo del corrispettivo 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.

3.2 PRELAZIONE CULTURALE

L'aggiudicatario/a dovrà rispettare tutte le eventuali prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte apponesse alla costituzione della proprietà superficiaria nel decreto di autorizzazione. Inoltre, l'aggiudicatario/a non potrà vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento alcuno in relazione a:

- mancata 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 4.1.

4. COSTITUZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

4.1 STIPULAZIONE DELL' ATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

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 superficiaria dovrà essere stipulato nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città ed inviato a mezzo PEC o lettera raccomandata.

Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- sussistenza di ulteriori 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 17 maggio 2019 con contestuale pagamento di un importo pari al 50% del corrispettivo di aggiudicazione a titolo di acconto prezzo.

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.

Il termine sopra indicato deve intendersi essenziale 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 della proprietà superficiale per causa imputabile all'aggiudicatario/a entro la data del 17 maggio 2019, 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.

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 ed acconto versato in sede d'atto).

Il saldo del prezzo (50% del corrispettivo di aggiudicazione, senza maggiorazione di interessi) dovrà essere corrisposto al momento della stipulazione dell'atto di accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva predetta.

A tal fine, la Città darà comunicazione formale all'aggiudicatario dell'intervenuta rinuncia all'esercizio della prelazione da parte degli Enti legittimati ed il conseguente atto dovrà essere stipulato nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula comunicato dalla Città stessa.

4.2 SPESE D'ASTA

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

4.3 CONSEGNA DEL BENE

La consegna del bene sarà effettuata al momento della liberazione da parte dell'attuale concessionario – entro il 31 maggio 2019, comunque subordinatamente alla stipulazione dell'atto di accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva di cui al punto 4.1 del presente Disciplinare.

5. VARIE

5.1 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.

5.2 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e 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.; i dati potranno essere, altresì, comunicati ai soggetti cui la comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; i dati, infine, potranno essere comunicati ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela della Città di Torino in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali;
- e) i diritti spettanti all'interessato/a sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.lgs. 196/2003, cui si rinvia;

- f) soggetto attivo Titolare della raccolta e del trattamento dei dati è l'Amministrazione Comunale, con sede in Torino, p.zza Palazzo di Città n. 1, 10122, Torino; per il procedimento in essere il Titolare ha designato a trattare i dati la Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti, Direttore dott. Antonino Calvano, p.zza Palazzo di Città n. 7, e-mail: direzione.patrimonio@comune.torino.it;
- g) responsabile della Protezione dei dati per il Comune di Torino è il dott. Franco Carcillo, via Meucci n. 4, 10121 Torino, e-mail rpd-privacy@comune.torino.it;
- h) i dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti; l'Amministrazione Comunale attua idonee misure per garantire che i dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Amministrazione Comunale impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo;
- i) qualora si ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, sarà possibile rivolgersi all'Autorità di controllo, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento; ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito *web* del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it.

5.3 INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Magda IGUERA, Dirigente del Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari – 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 - 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 del Servizio Contratti Attivi di Mercato,
Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari
Dott.ssa Magda IGUERA