



CITTA' DI TORINO

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

DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N./2019 PER VENDITA/COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Si rende noto che, in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale mecc. n. 2019 01718/131 del 3 giugno 2019, mecc. n. 2019 02281/131 dell'8 luglio 2019 e mecc. n. 2019 03307/131 del 30 settembre 2019, della deliberazione della Giunta Comunale del 10 settembre 2019 mecc. n. 2019 03607/131, nonché della determinazione dirigenziale mecc. n. del ottobre 2019, è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la vendita (o costituzione di proprietà superficiaria/diritto di superficie) degli immobili di proprietà della Città di Torino di cui all'allegato elenco (**Allegato n. 1**).

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 analogia 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 di eventuali condizioni sospensive cui sono sottoposti l'aggiudicazione o l'atto di compravendita (o costituzione proprietà superficiaria/diritto di superficie), sono allegate al presente Disciplinare (**Allegati dal n. 5 al n. 37**) per farne parte integrante e sostanziale.

La Città non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili trasferiti 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 vendita/costituzione 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.

Gli immobili saranno trasferiti 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 relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli immobili saranno, altresì, trasferiti 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, migliona, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*. Le modificazioni agli immobili che possano determinare cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'aggiudicatario/a, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

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

Per prendere parte all'asta gli/le interessati/e dovranno far pervenire la propria offerta in **plico indirizzato 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 **attraverso una delle seguenti modalità, a pena di esclusione:**

- ▶ **direttamente;**
- ▶ **a mezzo posta con raccomandata A/R;**
- ▶ **tramite agenzie di recapito autorizzate** (nel rispetto della normativa in materia).

A pena di esclusione dell'offerta, il plico dovrà essere 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.

Tale plico dovrà essere fatto pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle ore del giorno Oltre tale termine non potranno essere presentate offerte, 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'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.

Sul plico dovrà essere apposta la dicitura: **“OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N. ___/2019 - LOTTO N. ___”** e dovranno essere indicati anche il cognome, il nome e l'indirizzo del/della mittente.

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di mesi 12 dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

La presentazione di offerte non costituisce 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 a più Lotti dovranno far pervenire in distinti plichi tante offerte quanti sono i Lotti cui sono interessati/e.

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;**
- ▶ **ORIGINALE QUIETANZA DI DEPOSITO o ORIGINALE FIDEJUSSIONE;**
- ▶ **SCHEDA SERVIZI PROPOSTI (limitatamente ai Lotti nn. 20, 21 e 22).**

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:

- 1.** di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara, nelle SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALI a questo allegata e nella determinazione di indizione dell'asta;
- 2.** di conoscere l'immobile per aver eseguito idoneo sopralluogo e di accettarne l'acquisto della proprietà piena - ovvero proprietà superficiaria/diritto di superficie per i Lotti nn. 4, 16, 17, 20, 21 e 22 - 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;
- 3.** di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- 4.** che la propria offerta è impegnativa e vincolante per mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica di gara;
- 5.** di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale dei beni 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;
- 6.** 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 integrale pagamento del prezzo ovvero con contestuale pagamento di un acconto di ammontare pari al 10% del prezzo a base d'asta (corrispondente all'ammontare del deposito cauzionale provvisorio) e saldo del prezzo entro il 31 marzo 2020 (in tal caso il pagamento del saldo dovrà essere garantito da 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);

7. in relazione ai Lotti nn. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 24 - per i quali nella relativa SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE è riconosciuto un diritto di prelazione a favore di soggetti terzi sul prezzo di aggiudicazione - si precisa che l'aggiudicazione sarà sottoposta a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di cui trattasi ai soggetti legittimati. 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 del solo deposito cauzionale versato in sede d'asta, senza diritto ad interessi;

8. in relazione ai Lotti nn. 16 e 17 - la cui SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE indica come soggetti alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - di impegnarsi a rispettare i vincoli, le prescrizioni e le condizioni contenute nel decreto di autorizzazione all'alienazione emesso dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte. L'atto di trasferimento della proprietà (o costituzione proprietà superficaria/diritto di superficie) 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. Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione ad opera degli Enti legittimati, 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 pagato in sede d'atto), senza diritto ad interessi;

9. in relazione ai Lotti nn. 20, 21 e 22 - la cui SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE indica come destinati a Servizi Pubblici, di impegnarsi a destinare il Lotto in prevalenza a Servizi pubblici, che dovranno essere espressamente indicati nell'apposita SCHEDA SERVIZI PROPOSTI - da allegare all'istanza debitamente sottoscritta dal concorrente, come da successivo punto 2.5 - a pena di esclusione;

10. in relazione ai Lotti nn. 20, 21 e 22 , di impegnarsi a stipulare, in caso di aggiudicazione, entro 90 giorni dalla formalizzazione dell'atto costitutivo di diritto di superficie/proprietà superficaria, atto di convenzionamento per la fruibilità pubblica prevalente del Lotto, nel rispetto di quanto indicato nelle relative SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE e SCHEDA SERVIZI PROPOSTI;

11. in relazione ai Lotti nn. 20, 21 e 22, di impegnarsi 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;
12. in relazione al Lotto n. 4, di impegnarsi a non modificare la destinazione d'uso prevista nella relativa SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE per anni trenta;
13. in relazione al Lotto n. 4, di impegnarsi a stipulare, in caso di aggiudicazione, contestualmente alla formalizzazione dell'atto costitutivo della proprietà superficiaria, un atto di vincolo trentennale, contenente l'impegno di cui al precedente punto;
14. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pagamento delle spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti;
15. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), prima del formale atto di alienazione, ove occorrente.

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).

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.

Infine, tale documento dovrà contenere la dichiarazione dell'offerente di avere ricevuto e preso conoscenza dell'informativa sul trattamento dei dati personali di cui all'art. 5.2 del presente Disciplinare e di prestare espressamente il consenso a detto trattamento per le finalità ivi indicate.

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 BUSTA SIGILLATA CONTENENTE L'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**) 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; sulla stessa dovrà essere riportato il nome del/della concorrente e la scritta: **"OFFERTA ECONOMICA LOTTO N. ... - ASTA PUBBLICA/2019"**. Tale busta – contenente **esclusivamente l'offerta economica - dovrà essere inserita nel plico di cui al punto 1. del presente Disciplinare.**

2.4 ORIGINALE QUIETANZA DI DEPOSITO O FIDEJUSSIONE

Il deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, 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, esclusivamente attraverso una delle seguenti modalità:**

► **mediante versamento di assegno circolare non trasferibile** (intestato al Tesoriere della Città di Torino) presso lo sportello a ciò dedicato sito in via XX Settembre n. 31 (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. In caso di partecipazione all'asta per più Lotti, è sufficiente che l'originale della quietanza/fidejussione cumulativa (somma del 10% delle basi d'asta dei Lotti offertati) sia inserito in una sola delle buste, mentre ciascuna delle altre buste dovrà contenere la fotocopia.

2.5 SCHEDA SERVIZI PROPOSTI (PER I LOTTI NN. 20, 21 e 22)

Scheda, validamente sottoscritta dall'offerente (o, in caso di persone giuridiche/società/ditte/enti, dal/dalla legale rappresentante), su cui dovrà essere espressamente indicata 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.

La tipologia di servizio dovrà essere conforme – **a pena di esclusione dell'offerta** - alle tipologie ammesse dal vigente P.R.G., quali indicate nelle sezione "DATI URBANISTICI E DESTINAZIONI AMMESSE PER LA SCHEDA SERVIZI" della relativa SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE.

In caso di aggiudicazione dovrà essere sottoscritto, entro 90 giorni dalla formalizzazione dell'atto costitutivo di diritto di superficie/proprietà superficiaria, l'atto di convenzionamento per la fruibilità pubblica prevalente del Lotto, nel rispetto di quanto indicato nella relativa SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE del Lotto;

Nel caso in cui la SCHEDA SERVIZI PROPOSTI preveda le destinazioni elencate nelle Tabelle della sopra citata sezione della SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE, le condizioni per il convenzionamento degli

interventi devono intendersi espressamente richiamate nella stessa e la loro applicazione è obbligatoria. 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.

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 del giorno 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.

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 della busta contenente l'OFFERTA ECONOMICA.

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.**

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 più 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 una licitazione

privata 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 trasferimento definitivo della proprietà.

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, 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 verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto il contratto).

Si precisa che 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, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

3.2 AGGIUDICAZIONE PER I LOTTI 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 24 – DIRITTO DI PRELAZIONE

L'aggiudicazione dei Lotti contrassegnati con i numeri 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 24 - la cui SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE indica soggetti a diritto di prelazione - è condizionata all'esercizio di tale diritto, nei termini di legge, da parte degli/delle aventi titolo; a questi/e ultimi/e verrà, a tal fine, data comunicazione - a mezzo raccomandata A/R - una volta esperiti con esito positivo i controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a. Gli/le aventi titolo potranno esercitare il diritto di prelazione, al medesimo prezzo offerto dall'aggiudicatario/a. Sarà escluso/a dalla facoltà di esercitare la prelazione il/la conduttore/conduttrice occupante che non sia in regola con i pagamenti del canone previsto dal contratto in essere.

Il diritto di prelazione sopra citato potrà essere esercitato solo per i Lotti per i quali sia intervenuta aggiudicazione in favore di un soggetto terzo, atteso che **alcun diritto di prelazione spetterà per gli immobili dichiarati deserti.**

L'aggiudicatario/a del lotto cui sia stato comunicato l'esercizio del diritto di prelazione non potrà vantare alcuna pretesa in relazione al Lotto per il quale dovesse essere esercitato tale diritto; in tal caso avrà diritto alla mera restituzione delle somme versate a titolo di deposito cauzionale e non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della Città di Torino, neppure a titolo di interessi maturati. Qualora i soggetti aventi titolo rinuncino all'esercizio del diritto di prelazione o sia decorso inutilmente il termine per esercitarlo, tale circostanza verrà comunicata all'aggiudicatario/a a mezzo PEC o lettera raccomandata A/R e lo/a stesso/a verrà successivamente invitato/a a stipulare il contratto.

La mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile al/alla prelezionario/a comporterà l'attivazione nei suoi confronti delle procedure per l'eventuale risarcimento del danno. Anche in tal caso, tale circostanza verrà comunicata all'aggiudicatario/a a mezzo PEC o lettera raccomandata A/R e lo/a stesso/a verrà successivamente invitato/a a stipulare il contratto ove fosse ancora interessato/a.

3.3 AGGIUDICAZIONE PER I LOTTI NN. 16 e 17 - INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEGLI ARTT. 10-12 DEL D.LGS. 42/2004

I soggetti aggiudicatari dei Lotti nn. 1 e 4, la cui SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE indica come soggetti alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., dovranno rispettare tutte le prescrizioni e condizioni apposte da Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte nel decreto di autorizzazione all'alienazione. Inoltre, l'aggiudicatario/a non potrà vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento alcuno in relazione a:

- 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.

3.4 MODALITÀ RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI TRA CITTÀ ED AGGIUDICATARIO/A

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria afferenti le parti comuni dei fabbricati all'interno dei quali sono eventualmente ubicate le unità immobiliari oggetto d'alienazione, le spese di riscaldamento (in caso di impianto centralizzato) e le spese per l'acqua (nel caso non siano già conteggiate tra le altre spese) deliberate dall'Assemblea dei/delle condomini/e successivamente alla data di aggiudicazione definitiva saranno a carico dell'aggiudicatario/a.

4. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ'

4.1 STIPULAZIONE DELL'ATTO

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

L'atto di trasferimento della proprietà/diritto di superficie/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 PEC o lettera raccomandata, con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione (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;
- ▶ 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 dovrà in ogni caso essere stipulato entro il 30 dicembre 2019.

E' data facoltà all'aggiudicatario di effettuare in sede di rogito, da stipularsi entro il 30 dicembre 2019, il pagamento di un acconto pari al 10% del prezzo a base d'asta (imputando a tale titolo la cauzione versata eventualmente in contanti), con obbligo di pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione entro il 31 marzo 2020. Tale termine deve intendersi come essenziale per la Civica Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c. Il pagamento del saldo dovrà in tal caso essere garantito da 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. La sottoscrizione del legale rappresentante del fidejussore dovrà essere debitamente autenticata. Le spese del successivo atto di quietanza sono a carico della parte acquirente.

Tale facoltà, di cui potrà avvalersi ciascun aggiudicatario, dovrà essere oggetto di specifica richiesta scritta da formularsi contestualmente al pagamento delle spese di asta e designazione del notaio rogante, con obbligo di presentazione della bozza di fidejussione o polizza fidejussoria prima della data fissata per il rogito, in tempo utile per le verifiche di legge e la conseguente accettazione da parte della Città.

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'alienazione 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 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, ove ancora interessato (e così via, sino all'esaurimento della graduatoria stessa), nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente Disciplinare.

L'atto di trasferimento dei Lotti dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 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 pagato in sede d'atto).

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. 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.

4.3 CONSEGNA DEL BENE

La consegna del bene dovrà essere effettuata contestualmente al pagamento del saldo del prezzo, salvo il caso di aggiudicazione a favore di soggetto avente già la disponibilità del bene (es. prelazionario/a) e salvo il caso di Lotto dichiarato di interesse culturale (per il quale la consegna 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).

5. VARIE

5.1 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario/a in relazione al/alla trasferimento/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 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 il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato.**

I dati personali sono raccolti e trattati ai sensi dell'art. 6 paragrafo 1 lettera e) del Regolamento.

I dati forniti saranno oggetto di: raccolta, strutturazione, estrazione, comunicazione mediante trasmissione raffronto o interconnessione, registrazione, conservazione, profilazione, consultazione, organizzazione, cancellazione o distruzione, ogni altra operazione applicata a dati personali.

In ordine al procedimento instaurato, 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 per la vendita/costituzione della proprietà superficiale sui beni di proprietà della Città di Torino;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che l'interessato/a, se intende partecipare alla procedura, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'impossibilità di accogliere l'istanza presentata;
- 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 e ad ogni 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:

- diritto di ottenere dal Titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che la riguardano e, in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni previste dall'art. 15 del Regolamento ed, in particolare, a quelle relative alla finalità del trattamento, alle categorie di dati, ai destinatari o categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, al periodo di conservazione, ecc.;

- diritto di ottenere la rettifica dei dati nonché l'integrazione degli stessi;

- diritto di cancellazione dei dati ("diritto all'oblio") laddove ricorra una delle fattispecie di cui all'art. 17 del Regolamento;

- diritto di limitazione del trattamento, nei casi previsti dall'art. 18 del Regolamento;

- diritto di portabilità dei dati ai sensi dell'art. 20 del Regolamento;

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 il Dirigente dell'Area Patrimonio, 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 e conservati, anche con strumenti automatizzati, per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti (per tutta la durata dell'istruttoria e successivo periodo di tutela strutturale alle esigenze dell'Ente e, comunque, non oltre 20 anni successivi alla data dell'atto conclusivo del procedimento); 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; le misure di sicurezza adottate sono: sistemi di autenticazione, sistemi di autorizzazione, sistemi di protezione (antivirus, firewall, altro) minimizzazione, cifratura e continui monitoraggi di verifica e controllo continuo; la Città non utilizza modalità di trattamento basate su processi decisionali automatici;

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 (e-mail: garante@gpdp.it).

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.

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 (Ufficio Bandi e diritti reali di godimento). 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. Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza indirizzo e-mail e PEC.

E' possibile **richiedere informazioni** sulla procedura della presente gara **attraverso** i seguenti **indirizzi**

di posta elettronica:

- ▶ patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it
- ▶ direzione.patrimonio@comune.torino.it

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili nella sezione FAQ della pagina WEB dedicata alla procedura di gara.

E' possibile prenotare un appuntamento per visite in loco attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: ▶ direzione.patrimonio@comune.torino.it

Il calendario indicativo predisposto per effettuare i necessari sopralluoghi sarà pubblicato sul sito Internet del Comune di Torino alla pagina <http://www.comune.torino.it/comunevende> nella sezione dedicata alla presente procedura di gara.

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


La Dirigente Area Patrimonio,
Dott.ssa Margherita Rubino

