



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
 Servizio Acquisti, Vendite e Diritti Reali, Concessioni Edifici per il Sociale e la Cultura

DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N./2024 ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Si rende noto che, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. del, è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione dei seguenti immobili di proprietà della Città di Torino:

N. LOTTO	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	PREZZO A BASE D'ASTA
1	Via Cigna angolo via Cervino	Compendio	€ 3.582.306,00
2	Loano, via Aurelia 297/via Olivette 26	Compendio	€ 423.000,00
3	C.so Brin 21	Compendio	€ 241.299,00
4	Strada Calleri 8-10	Compendio	€ 145.654,20
5	Via Pessinetto 36/A	Fabbricato	€ 531.000,00
6	Via Castelgomberto 75	Fabbricato	€ 529.740,00
7	Via Cernaia n. 28/30	Lotto di 3 unità al piano quarto + 2 cantine	€ 1.530.000,00
8	Strada comunale di Mongreno 79	Alloggio con box	€ 274.905,90
9	Via Cravero 6/4	Alloggio e posto auto	€ 120.700,00
10	Piazza Valdo Fusi 16/A	Locale commerciale	€ 614.000,00
11	Via San Raffaele 9/A	Terreno	€ 54.798,30
12	Via Ivrea 49/B	Locale commerciale	€ 78.003,00

13	Via Bianchi Nicomede 73/D	Basso fabbricato	€ 46.800,00
14	Chieri (TO), Strada della Moglia	Terreno	€ 96.800,00
15	Via Bellardi 71	Terreno	€ 87.300,00
16	Via Bianchi Nicomede 73	Terreno	€ 152.280,00
17	Via Orbetello 113	Terreno	€ 290.652,30

La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al “Regolamento per l’acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili” della Città n. 397/2021 e, per quanto in esso non disciplinato, dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm., con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara; ad essa non si applicano le norme del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (“Codice dei contratti pubblici”) salvo, per analogia, ove espressamente richiamate.

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché le 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.

L’asta si terrà per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo posto a base della gara e l’aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l’offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d’asta.

Per ogni Lotto oggetto della presente procedura è disponibile una SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE contenente tutte le informazioni relative al Lotto medesimo. Tali SCHEDE sono allegate al presente Disciplinare (Allegati dal n. 1 al n. 17) per farne parte integrante e sostanziale.

Si precisa che:

- 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;

- gli identificativi catastali indicati nelle SCHEDE TECNICO-PATRIMONIALI potrebbero non essere 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 del codice civile), 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 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, 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* al momento dell'atto; gli stessi potrebbero necessitare di interventi di consolidamento all'attualità non accertati;
- le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso dei Lotti comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

ART. 1 - TERMINE E MODALITÀ PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per prendere parte all'asta i soggetti interessati dovranno recapitare la propria offerta in **plico indirizzato a:**

“Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino” (per l'Unità Operativa Appalti di Servizi e Forniture)
– Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino.

L'orario per accedere all'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 fornire fotocopia della busta sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione.

Il plico dovrà riportare sul frontespizio l'indicazione del mittente (nome, cognome, indirizzo) e la dicitura: “OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N. ____/2024 - LOTTO N. ____”..

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

- a) essere **sigillato e controfirmato** sui lembi di chiusura;
- b) **pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 09.30 del giorno 11 giugno 2024.**
Il recapito del plico entro il termine indicato è ad esclusivo rischio del/della mittente. Oltre tale termine non potranno essere presentate offerte, nemmeno sostitutive od aggiuntive di altre. Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento;
- c) **essere recapitato** direttamente, oppure a mezzo posta con raccomandata A/R, oppure tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia).

Il plico di cui sopra, a pena di esclusione, dovrà contenere:

- ▶ **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** - contenente le dichiarazioni di cui al modello **Allegato A** al presente Disciplinare - **sottoscritta dall'offerente** (vedi successivo articolo 2);
- ▶ **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE** - contenente le dichiarazioni di cui al modello **Allegato B** al presente Disciplinare - **sottoscritta dall'offerente** (vedi successivo articolo 3) e accompagnata da fotocopia del documento di identità del soggetto sottoscrittore;
- ▶ **Busta piccola chiusa, contenente esclusivamente l'OFFERTA ECONOMICA sottoscritta dall'offerente** - secondo il modello **Allegato C** (vedi successivo articolo 4);
- ▶ **RICEVUTA BONIFICO ESEGUITO o ORIGINALE QUIETANZA DI DEPOSITO/FIDEIUSSIONE/POLIZZA FIDEIUSSORIA** (vedi successivo articolo 5).

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.

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate.

A pena di esclusione di ciascuna offerta, non è consentita la presentazione – direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e - di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo Lotto.

I soggetti interessati a più Lotti dovranno recapitare in distinti plichi tante offerte quanti sono i Lotti di interesse.

È ammessa la presentazione di **offerta per procura speciale**, che dovrà essere redatta, **a pena di esclusione**, 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 soggetto delegato in capo al soggetto delegante.

È ammessa la presentazione di **offerta congiunta** 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 soggetti partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città.

E' ammessa la presentazione di **offerta per persona 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 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.

Nel caso in cui l'offerente risulti aggiudicatario/a, se presente alla seduta pubblica di gara, può dichiarare in tal sede il nominativo della persona nominata e la Commissione di gara ne farà espressa menzione nel verbale; in alternativa, entro i tre giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, dovrà dichiarare il soggetto per il quale ha agito ed attestare di essere garante e obbligato/a solidale del medesimo; 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 seguenti del codice civile.

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 della persona con cui 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 o di offerta congiunta, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la co-intestazione al coniuge in regime di comunione dei beni.

ART. 2 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta in bollo (marca da euro 16,00) e dovrà contenere le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (**Allegato A**).

A pena di esclusione, l'istanza dovrà essere sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche – dal/dalla legale rappresentante.

In caso di partecipazione congiunta, l'istanza, contenente per ciascun partecipante le indicazioni e dichiarazioni di cui all'Allegato A, **dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dell'offerta, da tutti i soggetti offerenti.**

ART. 3 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

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

A pena di esclusione, la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche – dal/dalla legale rappresentante.

La stessa dovrà essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità dell'offerente (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e).

In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni 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.

ART. 4 - BUSTA CHIUSA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, secondo il modello allegato al presente Disciplinare (**Allegato C**) 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.

A pena di esclusione, detta offerta dovrà essere:

- **incondizionata;**
- **sottoscritta dall'offerente** o - in caso di persone giuridiche – dal/dalla legale rappresentante;
- **pari o superiore al prezzo a base d'asta**
- **inserita in un'apposita busta chiusa.**

Sulla busta contenente l'offerta economica dovranno essere riportati:

- il nome del/della concorrente
- la scritta: "OFFERTA ECONOMICA LOTTO N.".

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica **dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dell'offerta, da tutti i soggetti offerenti.**

ART. 5 - RICEVUTA BONIFICO ESEGUITO O ORIGINALE DI QUIETANZA DI DEPOSITO/FIDEIUSSIONE/POLIZZA FIDEIUSSORIA

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

N. LOTTO	IMPORTO CAUZIONE
1	€ 358.230,60
2	€ 42.300,00
3	€ 24.129,90
4	€ 14.565,42
5	€ 53.100,00
6	€ 52.974,00
7	€ 153.000,00
8	€ 27.490,59
9	€ 12.070,00
10	€ 61.400,00
11	€ 5.479,83
12	€ 7.800,30
13	€ 4.680,00
14	€ 9.680,00
15	€ 8.730,00
16	€ 15.228,00
17	€ 29.065,23

A pena di esclusione dell'offerta, detta cauzione dovrà essere prestata attraverso una delle seguenti modalità:

► **mediante bonifico bancario sul conto intestato al COMUNE DI TORINO – IBAN: IT70k0200801033000101230046, indicando quale causale: “Deposito cauzionale per partecipazione Asta Pubblica n./2024 - Lotto n.”; in tal caso nel plico di cui all'art. 1 del presente Disciplinare dovrà essere inserita **dichiarazione di avvenuta esecuzione da parte dell'Istituto bancario;****

► **mediante versamento di assegno circolare non trasferibile intestato a “TESORERIA DELLA CITTA’ DI TORINO”**, presso lo sportello Unicredit a ciò dedicato sito in via XX Settembre n. 31 (previo appuntamento - orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30) oppure altro sportello Unicredit abilitato; in tal caso nel plico di cui all’art. 1 del presente Disciplinare dovrà essere inserito **l’originale della quietanza di deposito rilasciata;**

► **mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria 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 e intestata a **“CITTÀ DI TORINO, p.zza Palazzo di Città n. 1 - 10122 Torino - C.F. 00514490010”**.

La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l’espressa condizione che il soggetto fideiussore 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 codice civile 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 tal caso nel plico cui all’art. 1 del Disciplinare dovrà essere inserito originale della **fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa**.

In caso di partecipazione all’asta per più Lotti, è sufficiente che il documento originale che provi la prestazione della cauzione cumulativa (somma del 10% delle basi d’asta dei Lotti per i quali si presenta offerta) sia inserito in uno solo dei plichi, mentre ciascuno degli altri plichi dovrà contenerne la fotocopia.

ART. 6 - SEDUTA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

6.1 TERMINI GENERALI

Alle ore 09.30 del giorno 12 giugno 2024 presso una sala del Palazzo Civico, piazza Palazzo di Città 1 – Torino, la Commissione di gara a tal fine 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 mancanza 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, la Commissione ammetterà con riserva l'offerta, dichiarando sospesa la seduta di gara e procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai soggetti concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine di 10 giorni dalla richiesta, pena l'esclusione dalla gara.

La seduta di gara, in relazione ai Lotti per cui si ricorre al soccorso istruttorio, proseguirà in altra data, la cui notizia verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune di Torino alle pagine: <http://www.comune.torino.it/comunevende> e <http://www.comune.torino.it/bandi>.

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

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

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo posto a base d'asta. In caso di parità di valide offerte si procederà ad una licitazione privata tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun soggetto 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 ha presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

È ammessa l'aggiudicazione di più 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 approvata con apposita determinazione dirigenziale e diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo al soggetto aggiudicatario e delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione diverrà vincolante

per la Civica Amministrazione nel momento in cui 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 alle pagine: <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.

Il deposito cauzionale verrà restituito ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatarie nel più breve tempo possibile, previo nulla osta rilasciato dalla Unità Operativa Appalti di Servizi e Forniture. Tutte le cauzioni provvisorie verranno restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese. In caso di restituzione a mezzo bonifico, le spese saranno a carico del beneficiario. 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.

6.2 AGGIUDICAZIONE PER I LOTTI NN. 1, 5, 10 E 14 - DIRITTI DI PRELAZIONE SUL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione del **Lotto n. 1** (Compendio immobiliare sito in Torino, via Cigna/via Cervino (dal civico n.100/A al civico 108/A di via Cigna e dal civico n. 21/A al civico 31/A di via Cervino), del **Lotto n. 5** (fabbricato sito in Torino, via Pessinetto n. 36/A angolo via Pianezza), del **Lotto n. 10** (locale commerciale sito in Torino, piazza Valdo Fusi n. 16/A) e del **Lotto n. 14** (terreno sito in Chieri, prossimità str. Vicinale della Moglia) - la cui SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE indica a vario titolo soggetti a diritto di prelazione sul prezzo di aggiudicazione (prelazione concessionario/conducente/soggetto attuatore del P.R.I.U./legittimati alla prelazione agraria) - 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 PEC o raccomandata A/R - una volta conclusi con esito positivo i controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a. L'avente titolo potrà esercitare il diritto di prelazione, al medesimo prezzo offerto dall'aggiudicatario/a. Sarà escluso/a dalla facoltà di esercitare la prelazione il soggetto conduttore/concessionario che non sia in regola con i pagamenti del canone previsto dal contratto in essere.

Riguardo ai **Lotti nn. 1, 10 e 14**, il diritto di prelazione sopra citato potrà essere esercitato solo ove sia intervenuta aggiudicazione in favore di un soggetto terzo, dato atto che nessun diritto di prelazione spetterà se l'immobile dovesse essere dichiarato disertato.

Riguardo al **Lotto n. 5**, il diritto di prelazione potrà essere esercitato da parte dei Soggetti attuatori del P.R.I.U. (sul prezzo a base d'asta) anche in caso di diserzione.

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 sola 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 il soggetto avente titolo rinunci all'esercizio del diritto di prelazione o sia scaduto 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 soggetto prelazionario comporterà l'attivazione nei suoi confronti delle procedure per l'eventuale risarcimento del danno. Anche in tal caso, detta 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. Si precisa che l'acquirente, ove soggetto diverso dal conduttore/concessionario prelazionario, dovrà garantire (salvo diverso accordo tra le parti) la stabilità del rapporto con tale soggetto per l'intera durata del contratto in essere, nonché le condizioni in esso riportate.

6.3 AGGIUDICAZIONE PER I LOTTI NN. 5 E 14 INTERESSE CULTURALE

I soggetti aggiudicatari del **Lotto n. 5** (fabbricato sito in Torino, via Pessinetto n. 36/A angolo via Pianezza) e del **Lotto n. 14** (terreno sito in Chieri (TO) - prossimità str. Vicinale della Moglia, limitrofo a

Villa Moglia) dovranno rispettare tutte le prescrizioni e condizioni contenute nel relativo provvedimento di autorizzazione all'alienazione approvato dal Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. Si precisa che per tale ultimo lotto, il procedimento di acquisizione di detta autorizzazione è ancora in corso.

Inoltre, l'acquirente non potrà vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento alcuno in relazione all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti aventi titolo (enti legittimati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

6.4 SPESE AFFERENTI GLI IMMOBILI

Le spese ordinarie e straordinarie relative alle unità immobiliari oggetto della procedura saranno a carico del soggetto aggiudicatario a far data dall'aggiudicazione definitiva, comprese le spese deliberate dall'Assemblea dei/delle condomini/e successivamente a tale data; a tal fine, in quest'ultimo caso, potrà essere rilasciata la necessaria delega da parte dell'Amministrazione.

ART. 7 - TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

7.1 STIPULAZIONE DELL'ATTO

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

L'atto di alienazione - salvo il rispetto dei termini per l'esercizio dei sopra descritti diritti di prelazione - **doirà essere stipulato entro il giorno 10 ottobre 2024**, con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione (salvo quanto di seguito precisato in merito al pagamento in relazione ai **Lotti n. 5 e n. 14**).

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

- ▶ sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- ▶ ritardo nella conclusione del procedimento 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 verrà rogato da notaio/a incaricato/a 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 (oltre alle ulteriori conseguenze di legge) e verrà escussa la cauzione provvisoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito per la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario; la Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al/alla concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato (e così via, fino all'esaurimento della graduatoria stessa).

Riguardo agli immobili la cui SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE precisa che non sono disponibili la classe energetica e l'indice di prestazione energetica, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di alienazione degli stessi.

La stipulazione dell'atto di compravendita del **Lotto 14** (terreno sito in Chieri (TO) - prossimità str. Vicinale della Moglia, limitrofo a Villa Moglia) che, come anticipato, è parzialmente gravato dal vincolo ex artt. 10-12 D.Lgs 42/2004 e per il quale è ancora in corso il procedimento di acquisizione della prescritta autorizzazione all'alienazione, sarà subordinata a detta acquisizione.

Per quanto riguarda il Lotto n. 5 (fabbricato sito in Torino, via Pessinetto n. 36/A, angolo via Pianezza), l'atto di alienazione sarà sottoposto a condizione sospensiva per consentire l'esercizio del diritto di prelazione ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., **sulla porzione del complesso immobiliare gravata dal vincolo** di cui al Decreto del MIBACT - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 21 gennaio 2019.

Anche il lotto 14 (terreno sito in Chieri, in prossimità di strada della Moglia), sarà sottoposto alle medesime condizioni; l'atto di alienazione sarà conseguentemente sottoposto a condizione sospensiva per consentire l'esercizio del diritto di prelazione ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., **sulla porzione delle aree oggetto di alienazione gravata dal vincolo** apposto con decreto del MIBAC - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 21 ottobre 2005.

L'acquirente dovrà provvedere al deposito prezzo in sede d'atto di alienazione ai sensi della disciplina prevista nel sopra richiamato art. 1 comma 63 lett. c) della L. 147/2013, così come modificato dall'art. 1 comma 142 della L. 124/2017. Lo svincolo di tale deposito prezzo dovrà essere disposto a favore della Città contestualmente alla stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva.

Viceversa, nel caso in cui taluno degli Enti legittimati si avvallesse del precitato diritto di prelazione, l'aggiudicatario/a avrà le seguenti ed alternative facoltà:

a) facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 61, comma 6 del D.Lgs 42/2004, potendo pretendere, in tale ipotesi, la sola restituzione del corrispettivo versato, senza diritto ad interessi e/o a rimborsi ed indennizzi di sorta;

b) facoltà di non recedere dal contratto; in tal caso, la Città avrà diritto di pretendere - previo svincolo ad opera del notaio - il pagamento dell'intero corrispettivo detratta la somma corrisposta dall'Ente prelazionario per l'acquisizione della proprietà della porzione vincolata del compendio di via Pessinetto 36/A o della porzione vincolata delle aree limitrofe alla Villa Moglia (importo da determinarsi ai sensi dell'art. 60 D. Lgs. 42/2004). Le Parti, entro 90 giorni, decorrenti dal momento della ricezione della comunicazione con la quale la Città informerà l'acquirente circa l'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, dovranno pervenire alla sottoscrizione di un atto con cui si darà contezza dell'intervenuto esercizio del diritto di prelazione sulle porzioni immobiliari di cui si è detto, degli eventuali nuovi dati catastali assunti dalle porzioni sulle quali il diritto non è stato esercitato e dell'intervenuto pagamento del corrispettivo rideterminato ai sensi di quanto sopra descritto. Gli aggiornamenti catastali eventualmente occorrenti all'individuazione delle porzioni vincolate e non vincolate dei predetti immobili, saranno effettuate dalla Città in tempo utile per la sottoscrizione dell'atto di cui sopra.

Relativamente al Lotto n. 10 (locale commerciale sito in Torino, piazza Valdo Fusi n. 16/A), la Città è in possesso di idonea polizza stipulata dall'attuale soggetto concessionario a garanzia della conservazione dell'immobile contro i rischi di danneggiamento derivante da incendio, eventi atmosferici, atti vandalici. Tale polizza garantisce, inoltre, la copertura assicurativa per la responsabilità civile connessa, comunque, a danni arrecati all'interno dell'immobile a terzi o beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile stesso.

Alla scadenza di tale polizza, sarà cura del soggetto superficiario consegnare agli Uffici della Divisione Amministrativa Patrimonio della Città, entro i successivi trenta giorni, copia di nuova Polizza Assicurativa stipulata presso primaria compagnia di assicurazione a copertura della Responsabilità Civile Terzi per tutti i danni cagionati a terzi o beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile in proprietà superficiaria. Tale obbligazione sussisterà sino al termine del diritto di proprietà superficiaria. L'importo della polizza dovrà essere pari al 2% del valore di alienazione. Tale polizza:

- dovrà valere, ai sensi dell'art. 1891 del codice civile, **a favore del Comune di Torino**, piazza Palazzo di Città n. 1 - 10121 Torino, che assumerà la qualifica di **"assicurato"**;
- dovrà prevedere il pagamento dell'importo dovuto dal contraente entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta da parte del Comune di Torino, con espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del contraente di cui all'art. 1944, comma 2, cod.civ.;
- dovrà contenere l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ, ed in particolare, a quella di cui al comma 2.

7.2 SPESE D'ASTA

Le spese di pubblicazione dell'avviso di gara saranno ripartite tra i soggetti aggiudicatari in proporzione al valore a base d'asta di ciascun Lotto e dovranno essere versate nel termine che verrà indicato dall'Amministrazione. L'importo delle stesse, suddiviso per ciascun Lotto, sarà pubblicato dopo l'aggiudicazione sul sito Internet del Comune di Torino alla pagina <http://www.comune.torino.it/comunevende> nella sezione dedicata alla presente procedura di gara.

7.3 CONSEGNA DEL BENE

La consegna del bene sarà effettuata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, salvo il caso di lotti occupati con regolare titolo o di lotti aggiudicati a favore di soggetto avente già la disponibilità del bene (es. prelazionario), fermo restando il disposto di cui all'art. 61, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 con riferimento ai **Lotti n. 5 e n. 14**.

ART. 8 - FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con il soggetto aggiudicatario 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, al "Regolamento per la Disciplina dei Contratti" ed al "Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

ART. 9 - INFORMAZIONI, SOPRALLUOGHI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Margherita RUBINO, Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio – Piazza Palazzo di Città n° 7, tel. 011.011.23207.

Sul sito internet del Comune di Torino alle pagine <http://www.comune.torino.it/comunevende> e <http://www.comune.torino.it/bandi> 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 Amministrativa Patrimonio, Servizio Acquisti Vendite e Diritti Reali, Concessioni Edifici per il Sociale e la Cultura, Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto. Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui all'art. 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.

È possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara e/o prenotare un sopralluogo attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica:

► **direzione.patrimonio@comune.torino.it**

Le risposte alle domande saranno visibili nella sezione “Domande frequenti” (FAQ) della pagina WEB dedicata alla procedura di gara.

Le richieste di informazioni e/o sopralluoghi dovranno pervenire entro e non oltre il 4 giugno 2024.

La Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio

Dott.ssa Margherita RUBINO