



CITTA' DI TORINO

Allegato "1"

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
SERVIZIO ACQUISTI, VENDITE E DIRITTI REALI, CONCESSIONE EDIFICI PER IL SOCIALE E LA CULTURA

**DISCIPLINARE D'ASTA PUBBLICA N./2024 – COSTITUZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA
50ENNALE COMPLESSO IMMOBILIARE MARIA BRICCA - LOTTO UNICO**

PREMESSE

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 192 del 29 marzo 2022, come da ultimo modificata con deliberazione Consiliare n. 785 del 28 novembre 2022, della deliberazione della Giunta Comunale n. 368 del 31 maggio 2022, nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n. 837 del 18 dicembre 2023, oltre che della determinazione dirigenziale n. DD del, è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la **costituzione della proprietà superficiaria cinquantennale con vincolo di destinazione d'uso a residenza per persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità** sul compendio immobiliare di proprietà della Città di Torino qui di seguito descritto:

DESCRIZIONE	PREZZO BASE D'ASTA
Compendio immobiliare sito in Torino, via Maria Bricca, 9.	€. 2.567.700,00 (oltre IVA)

La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al “Regolamento per l’acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili” della Città di Torino (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021, mecc. 2020 02847/131) ed al Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e la contabilità generale dello Stato) e ss.mm.ii.; ad essa non si applicano le norme del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (“Codice dei contratti pubblici”) salvo per analogia ove espressamente richiamate.

Alla gara potranno partecipare persone giuridiche/ditte/imprese/società/enti in possesso dei requisiti di ordine generale, cioè che non si trovino in situazioni che comportino la limitazione, la sospensione o la perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

L’offerente (salvo che non intenda gestire direttamente la struttura e che si avvalga di diverso soggetto gestore) dovrà inoltre possedere, quale requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, quello di aver ottenuto nel triennio precedente la partecipazione alla gara un fatturato non inferiore a € 5.000.000,00 al netto dell’I.V.A., conseguito in attività di conduzione di strutture assistenziali e socio-sanitarie per anziani autosufficienti e non. Nel caso di R.T.I. tali requisiti possono essere frazionati, purché siano posseduti complessivamente dal raggruppamento e caratterizzino la partecipazione del soggetto mandatario in misura prevalente.

Qualora l’offerente non intenda gestire in proprio la struttura, i requisiti di ordine generale e quello di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale dovranno essere posseduti dal soggetto terzo gestore, come meglio di seguito descritto.

L’offerente (e l’eventuale diverso gestore) dovrà, infine, essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (legge n. 68/99) ovvero attestare la sua non assoggettabilità alla legge n. 68/99.

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.

La Scheda Tecnico-Patrimoniale del Lotto, contenente anche la consistenza del bene, l'attuale destinazione d'uso, i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sul compendio immobiliare, gli obblighi ed oneri che dovranno essere assunti dall'offerente, è allegata al presente Disciplinare (Allegato D) per farne parte integrante e sostanziale.

La destinazione vincolante dell'immobile è a "Residenza per persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità"; si rimanda sul punto a quanto indicato nella sezione "ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO: VINCOLO DI DESTINAZIONE" della relativa SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE (allegato D al presente Disciplinare).

Le modalità di esercizio dei servizi cui verrà destinato l'immobile e la qualità del servizio reso non formano oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione, svolgendosi la gara esclusivamente al rialzo sul prezzo a base d'asta del Lotto.

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/della mittente (nome, cognome, indirizzo) e la dicitura: "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N. ___/2024 – IMMOBILE MARIA BRICCA - COSTITUZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA - LOTTO UNICO".

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

- a) essere **sigillato** sul bordo di chiusura con **ceralacca** o, in alternativa, con **nastro adesivo e controfirma;**

b) **pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore del giorno**

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

È ammessa la presentazione di offerta 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 soggetto delegato in capo al soggetto delegante.

È ammessa la presentazione di offerta da parte di un Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI). In tal caso il requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale indicato nelle premesse - aver ottenuto nel triennio precedente la partecipazione alla gara un fatturato non inferiore a € 5.000.000,00 al netto dell'I.V.A., conseguito in attività di conduzione di strutture assistenziali e socio-sanitarie per anziani autosufficienti e non, può essere frazionato, purché posseduto complessivamente dal Raggruppamento e purché caratterizzi la partecipazione del soggetto mandatario in misura prevalente.

In caso di offerta da parte di un RTI, **a pena di esclusione della stessa, tutti i soggetti offerenti dovranno sottoscrivere tutta la documentazione** da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad uno 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. Tutti i soggetti offerenti saranno comunque considerati obbligati solidali e la proprietà superficiaria dovrà essere acquisita in comunione, anche per quote non uguali, mentre il/i soggetto/i in possesso del requisito di capacità sopra richiamato (anche solo in misura prevalente) dovrà/dovranno assumere la gestione del bene.

È ammessa la presentazione di offerta da parte di un soggetto finanziatore con individuazione separata di un soggetto gestore (che potrà essere anche un RTI). In tal caso, **a pena di esclusione**, l'offerta dovrà essere corredata da una dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal futuro soggetto gestore - rilasciata ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 - con la quale lo stesso dichiara di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale richiesti per la partecipazione alla presente procedura, nonché da un impegno dello stesso soggetto gestore ad assumere, in caso di aggiudicazione, la gestione del Lotto con vincolo di destinazione a residenza per persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità per tutta la durata della proprietà superficiaria ai sensi della presente gara. La dichiarazione sostitutiva di certificazione del futuro soggetto gestore dovrà essere redatta in carta semplice, contenere le dichiarazioni di cui al fac-simile allegato al presente Disciplinare (Allegato B/1) ed essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del soggetto che sottoscrive.

2. ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

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

A pena di esclusione, l'istanza dovrà essere sottoscritta dal/dalla legale rappresentante della persona giuridica/società/ente.

In caso di offerta da parte di un RTI, 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.

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 Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000 e ss.mm.ii. - dovrà essere redatta in carta semplice e contenere tutte le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (Allegato B).

A pena di esclusione, la dichiarazione sostitutiva di certificazione:

- ▶ dovrà essere sottoscritta **dal/dalla legale rappresentante della persona giuridica/società/ente;**
- ▶ dovrà essere accompagnata da **copia fotostatica** del documento di identità del soggetto che sottoscrive (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e).

In caso di offerta da parte di un RTI, 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, salvo quanto infra precisato, i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati. Il requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale indicato nelle premesse - consistente nell'aver ottenuto nel triennio precedente la partecipazione alla gara un fatturato non inferiore a € 5.000.000,00 al netto dell'I.V.A., conseguito in attività di conduzione di strutture assistenziali e socio-sanitarie per anziani autosufficienti e non - può essere frazionato, purché posseduto complessivamente dal Raggruppamento e purché caratterizzi la partecipazione del soggetto mandatario in misura prevalente.

In caso di offerta da parte di un soggetto finanziatore con individuazione separata di un soggetto gestore, dovrà essere inserita nel plico di cui al punto 1), **a pena di esclusione**, la dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal futuro soggetto gestore redatta secondo il fac-simile costituente **Allegato B/1** al presente Disciplinare.

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 dal/dalla legale rappresentante dell'offerente;**
- **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 PER ASTA PUBBLICA N. ___/2024 – IMMOBILE MARIA BRICCA - COSTITUZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA - LOTTO UNICO".**

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

5. RICEVUTA BONIFICO ESEGUITO o QUIETANZA DI DEPOSITO/FIDEIUSSIONE/POLIZZA FIDEIUSSORIA

Il **deposito cauzionale** infruttifero, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto dovrà essere di importo pari ad **euro 256.770,00** (10% del valore a base d'asta del Lotto).

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 - Immobile Maria Bricca - Costituzione Proprietà superficiaria - Lotto Unico";** in tal caso nel plico di cui al punto 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 CITTÀ DI TORINO”** presso lo sportello Unicredit 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) oppure altro sportello Unicredit abilitato; in tal caso nel plico di cui al punto 1) del presente Disciplinare dovrà essere inserita **la 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.

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 al punto 1) del Disciplinare dovrà essere inserito originale della **fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa.**

6. SEDUTA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

6.1 TERMINI GENERALI

Alle ore del giorno 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/le 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 tal caso, 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 punto 1) del presente Disciplinare ed aver dichiarato le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all'apertura della busta contenente l'OFFERTA ECONOMICA.

La proposta di aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione potrà aver 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.

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

La proposta di 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.

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 costituito verrà restituito ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo nulla osta rilasciato dall'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 costituzione della proprietà superficiale (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto l'atto costitutivo della proprietà superficiale).

6.2 PRELAZIONE CULTURALE

Come meglio descritto nell'allegata Scheda Tecnico-Patrimoniale – Allegato “D” – con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 19 novembre 2009 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 3 febbraio 2010 ai nn. 4136/2952) parte delle aree pertinenziali al compendio immobiliare, unitamente ai manufatti un tempo insistenti sulle stesse, oggi demoliti, è stata dichiarata di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004. Per tali aree, salva l'eventuale revisione del Decreto (con stralcio delle relative particelle dal novero di quelle gravate), si è provveduto a domandare il rilascio della prescritta autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiale 50ennale ad opera della competente Soprintendenza, che ne riporterà le relative prescrizioni, procedimento all'attualità ancora in corso. Conseguentemente, in caso di persistenza del vincolo, la stipulazione dell'atto

costitutivo rimarrà subordinata al previo ottenimento di detta autorizzazione, mentre quella dell'atto ricognitivo sarà, a propria volta, subordinata all'avveramento della condizione sospensiva concernente il mancato esercizio del diritto di prelazione spettante agli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. D.Lgs. 42/2004.

Si evidenzia che, per quanto concerne le porzioni dello storico muro di cinta dell'antico Istituto Carlo Alberto che insistono sulle aree oggetto della proprietà superficiaria, le risultanze del procedimento di verifica dell'interesse culturale, attivato ai sensi degli artt. 10-12 del predetto D.Lgs 42/2004, hanno condotto ad un esito negativo, come comunicato dal Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Piemonte con nota in data 2 febbraio 2022.

Peraltro, con nota in data 27 settembre 2022, a seguito di specifica richiesta dei competenti organi Ministeriali, la Città ha provveduto a richiedere la verifica d'interesse culturale anche sui sedimi del compendio immobiliare non gravati da vincolo, atteso che un tempo costituivano aree di pertinenza del più volte citato Istituto Carlo Alberto, verifica all'attualità ancora in corso. Il fabbricato sede della "R.A.A. Maria Bricca", stante l'epoca di costruzione, non è viceversa soggetto al predetto procedimento di verifica dell'interesse culturale.

Resta inteso che, nell'ipotesi in cui la Soprintendenza dovesse ritenere meritevoli di tutela tali aree ed apporre sulle stesse il vincolo d'interesse culturale, la stipulazione dell'atto costitutivo della proprietà superficiaria anche su tali porzioni del compendio immobiliare sarà subordinata all'ottenimento della prescritta autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiaria, analogamente a quanto già visto a proposito delle porzioni immobiliari già gravate dal vincolo.

L'Aggiudicatario dovrà rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni Culturali per il Piemonte intenderà apporre nel/nei decreto/decreti, con cui verrà rilasciata – ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. - l'autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiaria sulle porzioni vincolate del compendio immobiliare, prescrizioni e condizioni che verranno altresì riportate nell'atto notarile, del quale costituiranno obbligazione ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Inoltre, l'aggiudicatario/a non potrà vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento nei confronti dell'Amministrazione in relazione all'eventuale diniego di autorizzazione alla costituzione della

proprietà superficiaria ad opera del predetto Segretariato Regionale del Ministero dei Beni Culturali per il Piemonte, così come all'eventuale esercizio del diritto di prelazione sulle porzioni vincolate del compendio immobiliare, da parte dei soggetti aventi titolo (enti legittimati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), come meglio specificato al successivo punto 7.1.

7. COSTITUZIONE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

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 costitutivo della proprietà superficiaria – fermo restando l'ottenimento della relativa autorizzazione ad opera della competente Soprintendenza e l'esito delle risultanze dell'ulteriore procedimento di verifica richiesto dagli organi Ministeriali di cui si è detto - dovrà essere stipulato entro il giorno **10 maggio 2024** con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare intestato al notaio incaricato per il rogito, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato dello stesso ufficiale rogante, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 63 e ss. della legge 147 2013, come modificato dall'art. 1 comma 142 della legge 124/2017 (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta). Tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

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

Tale data, nei casi di cui alle precedenti lettere b) e c), potrà essere posticipata comunque non oltre il **31 maggio 2024** - sempre fermo restando il buon fine dei procedimenti attivati presso la competente Soprintendenza, come sopra meglio descritto.

L'atto verrà rogato da notaio/notaia incaricato/a 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 sul valore aggiunto (I.V.A.) ed all'imposta di registro in misura fissa nell'ammontare di legge.

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).

L'atto costitutivo della proprietà superficiaria, come anticipato, 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 19 novembre 2009, e sulle eventuali ulteriori porzioni che dovessero essere gravate all'esito del procedimento di verifica in corso, come meglio descritto al precedente punto 6.2.

Nel caso in cui taluno degli Enti legittimati si avvallesse del precitato diritto di prelazione, l'aggiudicatario/a avrà 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. Viceversa, nel caso in cui il/la superficiario/a decidesse di non recedere comunque dal contratto, la Città avrà diritto di pretendere – non appena l'aggiudicatario avrà comunicato tale volontà - e previo svincolo ad opera del notaio, il pagamento dell'intero corrispettivo detratta la somma corrisposta dall'Ente prelazionario per l'acquisizione della proprietà superficiaria sulla porzione vincolata del compendio (importo da determinarsi ai sensi dell'art. 60 D. Lgs. 42/2004). In tale ultimo caso le Parti, entro 60 giorni, dovranno pervenire alla

sottoscrizione di un atto con cui si darà contezza dell'intervenuto esercizio del diritto di prelazione sulle porzioni del complesso immobiliare in questione, degli eventuali nuovi dati catastali assunti dalla porzione di immobile sulla quale 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 del predetto compendio immobiliare, saranno effettuate dalla Città in tempo utile per la sottoscrizione dell'atto di cui sopra.

Viceversa, in caso di mancato esercizio del predetto diritto di prelazione, la Città darà comunicazione formale all'aggiudicatario ed il conseguente atto dovrà essere stipulato nel luogo ed entro il giorno indicati nell'invito formale di stipula comunicato dalla Città stessa e, comunque, entro il **30 agosto 2024**.

La consegna del compendio immobiliare verrà effettuata contestualmente alla stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva di cui si è detto, fatte salve le situazioni di occupazione in corso all'epoca di detta consegna.

Per quanto concerne la disciplina della proprietà superficaria e del vincolo di destinazione si rimanda a quanto indicato nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE costituente allegato D al presente Disciplinare (sezioni "DISCIPLINA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA" e "ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO: VINCOLO DI DESTINAZIONE").

7.2 SPESE D'ASTA

Le spese di pubblicazione dell'avviso di gara graveranno dell'aggiudicatario/a e dovranno essere versate nel termine che verrà indicato dall'Amministrazione. L'importo delle stesse 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.

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 n. 827, al Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Città di Torino n. 386, al Regolamento per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Città di Torino n. 397, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

9. 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 il trasferimento della proprietà superficiale di bene facente parte del patrimonio 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 e, 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 la Dirigente della Divisione Amministrativa 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. Roberto Breviaro, p.zza Palazzo di Città n. 1, 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

attuare 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).

10. 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, Concessione 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 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.

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

► **dirittireali@comune.torino.it**

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili nella sezione “Domande frequenti” (FAQ) della pagina WEB dedicata alla 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 della Divisione Amministrativa Patrimonio

Dott.ssa Margherita RUBINO