

CITTÀ DI TORINO  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 3  
approvata il 17 GEN. 2017

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE SU AREA SITA IN VIA MALTA / VIA LUSSIMPICCOLO.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131 del 7 novembre 2016, dichiarata immediatamente eseguibile, veniva approvata la costituzione – mediante procedura d’evidenza pubblica - del diritto di superficie 99ennale nel soprassuolo e nel sottosuolo del terreno di proprietà comunale sito in via Malta / via Lussimpiccolo (di mq. 4.768), individuato al C.T. della Città di Torino al Fg. 1297, particella 494 (e rappresentato con perimetro verde nell’estratto di mappa costituente allegato n. 1 al provvedimento), operazione volta alla realizzazione di una residenza universitaria.

Tale scelta risultava, infatti, coerente con la destinazione urbanistica impressa all’area, ricadente nella Z.U.T. denominata “Ambito 12.1 - Pons e Cantamessa” e destinata a dal vigente P.R.G. servizi pubblici “S” – lettere “v” - “Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport” e “a” - “Attrezzature d’interesse comune”, attività, queste ultime, compatibili (ai sensi dell’art. 8, punto 65 delle NUEA del vigente P.R.G.C.), con le quelle incluse nel gruppo “e”, di cui fanno parte le residenze collettive.

Con il medesimo provvedimento, proprio tenuto conto della destinazione a servizi pubblici dell’area, venivano, inoltre, determinati i limiti di densità fondiaria massima dell’intervento, nonché le clausole riguardanti la disciplina del diritto di superficie, le obbligazioni imposte all’aggiudicatario, le dotazioni minime della struttura, le modalità, la tipologia e le forme di utilizzazione del bene, il regime tariffario e gli ulteriori obblighi imposti al superficiario da includere nell’atto di convenzionamento da stipularsi con quest’ultimo. Obbligazioni riportate nella scheda patrimoniale costituente allegato n. 2 bis al provvedimento.

In sintesi, il provvedimento in argomento, pur lasciando libertà all’operatore nella scelta della tipologia costruttiva, imponeva allo stesso alcune prescrizioni inderogabili, sia con riferimento alle tipologie abitative di carattere residenziale, sia con riferimento alle tipologie abitative di carattere ricettivo, sia, infine, con riferimento alla struttura, ed ai servizi dei quali la stessa doveva essere obbligatoriamente dotata, oggetto di fruizione gratuita da parte dei residenti, tra i quali, a mero titolo esemplificativo, andavano annoverati il servizio di pronto intervento notturno (dalle ore 23 alle ore 7), la realizzazione di una sala studio/lettura, l’edificazione di una sala polivalente, la realizzazione di locali idonei (anche in termini numerici) alla preparazione, alla consumazione ed alla conservazione dei pasti da parte degli studenti (nell’ipotesi in cui le unità abitative fossero sprovviste di angolo cottura), la copertura internet wi-fi.

Si era, inoltre, imposto che almeno il 70% dei posti fosse destinato a studenti iscritti ai corsi di laurea, a scuole di specializzazione, a master universitari, a stagisti, a borsisti, a partecipanti a corsi di formazione, a studenti stranieri e non in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, a studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, a studenti iscritti a corsi di laurea o master presso gli istituti di Alta Formazione torinesi.

Per quanto attiene alle tariffe, si era poi disposto che la retta relativa al 51% dei posti letto, soggetta a regime tariffario convenzionato, non potesse eccedere l'importo di €. 450,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere singole e l'importo di €. 350,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere doppie.

Al superficiario venivano, poi, imposte due obbligazioni particolarmente significative per garantire la pubblica fruibilità dei beni. L'una atteneva alla struttura, in relazione alla quale era stato imposto al medesimo di destinare, a titolo gratuito, per un numero massimo di 15 giorni all'anno, la sala polivalente da realizzarsi all'interno del complesso edilizio per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività organizzate dalla Città. L'altra obbligazione afferiva, viceversa, alla fruibilità delle aree esterne alla residenza universitaria (ma ricomprese nell'ambito di quelle oggetto del diritto di superficie), in relazione alle quali era stato imposto al superficiario l'onere di individuare una porzione di terreno dell'estensione non inferiore a mq. 800 da destinarsi alla realizzazione di un giardino pubblico, di allestirla a proprie cura e spese, dotandola di piantumazioni, aiuole verdi, percorsi pedonali, panchine, giochi per i bimbi, illuminazione, cestini, rastrelliere per biciclette e cartelli informativi, di assoggettarla all'uso pubblico, e di curarne, per tutta la durata del diritto di superficie, la relativa manutenzione.

Con la predetta deliberazione, infine, venivano determinati i criteri per pervenire alla scelta del contraente, disponendo che l'aggiudicazione avvenisse nei confronti del concorrente che avrebbe riportato il punteggio complessivo più alto, all'esito della sommatoria dei punteggi parziali conseguiti con riferimento:

- a) all'offerta economica al rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta di €. 1.344.500,00 per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area in argomento. Punteggio massimo attribuibile: punti 50/100;
- b) al ribasso percentuale offerto rispetto agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto oggetto di tariffe convenzionate (51%) che, come anticipato, non avrebbero potuto eccedere la somma di €. 450,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere singole ed €. 350,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere doppie. Punteggio massimo attribuibile: punti 50/100.

In esecuzione del predetto provvedimento deliberativo, con determinazione dirigenziale mecc. n. 2016 44135/131 del 9 novembre 2016 si procedeva, pertanto, all'indizione dell'asta pubblica n. 60/2016, procedimento che, purtroppo, si concludeva infruttuosamente per mancanza di offerte valide.

Al tal riguardo si ha motivo di ritenere che la diserzione del lotto non sia da attribuire al prezzo posto a base d'asta, ovvero agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto oggetto di tariffe convenzionate e neppure al mancato interesse del mercato, bensì al ristretto margine temporale previsto per la ricezione delle offerte, determinato da esigenze di bilancio, che ha reso estremamente arduo per gli operatori potenzialmente interessati il necessario approfondimento degli aspetti tecnici, amministrativi e finanziari sottesi all'operazione.

Si ha, infatti, motivo di ritenere che l'esperimento di un nuovo incanto – alle stesse condizioni del precedente – possa invece sortire un diverso effetto nel caso in cui gli interessati siano messi nelle condizioni di poter disporre di un termine più ampio per la formulazione delle offerte e per l'esecuzione degli accertamenti ambientali imposti dalla summenzionata deliberazione consiliare (di cui si dirà meglio *infra*), in modo da ponderare adeguatamente le caratteristiche dell'intervento, l'entità degli investimenti ed il loro ritorno in termini economici, nonché le obbligazioni che dovranno assumersi.

Per tali motivi, in esecuzione di quanto disposto con la più volte citata deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131 del 7 novembre 2016, si ritiene di procedere a ribandire una nuova asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie novantennale in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area in oggetto, a condizioni economiche e contrattuali invariate, ma ampliando i termini per la ricezione delle offerte e per l'espletamento degli accertamenti di carattere ambientale, che pare opportuno rideterminare, rispettivamente, in non meno di 40 giorni e in non meno di 25 giorni.

L'incanto verrà effettuato con il sistema delle offerte segrete, ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, con aggiudicazione, come già disposto con determinazione dirigenziale mecc. n. 2016 44135/131 del 9 novembre 2016, nei confronti del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato, in esito alle offerte presentate con riferimento ai parametri economici sub. a) e sub. b) summenzionati.

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

$$\text{Punteggio} = V_i * 50$$

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

dove:

$V_i$  è il coefficiente dell'offerta;

$C_i$  è il corrispettivo offerto dal concorrente;

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

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

$$\text{Punteggio} = V_i * 50$$

$$V_i = R_{i\%} / R_{\max\%}$$

dove:

$V_i$  è il coefficiente dell'offerta;

$R_{i\%}$  è il ribasso percentuale relativo all'offerta del concorrente;

$R_{\max\%}$  è il ribasso massimo percentuale tra tutte le offerte presentate.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo base d'asta per quanto attiene al criterio sub a) e non eccedente i limiti tariffari imposti per

la quota di posti letto oggetto di convenzione, per quanto attiene al criterio sub b). L'Amministrazione comunale si riserva, in ogni caso, di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio.

La scheda patrimoniale dell'immobile è allegata (allegato n. 1) al Disciplinare integrale che si approva con la presente determinazione (all. "A") per farne parte integrante e sostanziale, scheda che ricalca quella costituente allegato 2 bis alla deliberazione consiliare mecc. 2016 04620/131 del 7 novembre 2016, distinguendosi da quest'ultima per le ulteriori prescrizioni di carattere tecnico imposte e per il superamento di alcune discrepanze (dovute a meri errori materiali) riscontrate tra il disposto deliberativo e la scheda patrimoniale ad esso allegata (vertenti, in particolare, sull'obbligo per la struttura da realizzarsi di conseguire la certificazione ambientale comunitaria Ecolabel europeo e sull'obbligo imposto all'aggiudicatario di individuare l'area da destinarsi a giardino pubblico in aderenza a quella attualmente identificata al catasto terreni della Città di Torino al Fg. 1297 n. 491 parte, obbligazioni che devono intendersi non sussistenti). Tale scheda si differenzia, altresì, per l'imposizione nei confronti del superficiario di un termine massimo per l'avvio delle opere di realizzazione della struttura e per la loro conclusione, attesa la destinazione a servizi pubblici dell'area ed il conseguente interesse dell'Amministrazione all'entrata in esercizio della struttura nel minor tempo possibile.

Nella scheda patrimoniale allegata al presente provvedimento sono riportati, in particolare, gli obblighi che l'aggiudicatario dovrà osservare, anche con riguardo al vincolo di destinazione imposto sulla struttura, al convenzionamento per la residenza universitaria ed all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da adibirsi a giardino pubblico, così come approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131 del 7 novembre 2016 sopra citata (con le precisazioni di cui si è detto). La relativa convenzione dovrà essere stipulata entro 90 gg. dal contratto costitutivo del diritto di superficie, contestualmente all'atto di vincolo di destinazione trentennale che impegna l'acquirente a non modificare la destinazione d'uso del lotto ed all'atto di assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a giardino pubblico.

Il diritto di superficie verrà costituito in soprassuolo e nel sottosuolo della predetta area a corpo e non a misura ( con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), con i relativi pesi, oneri e vincoli, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte.

L'area verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati o interrati, con gli eventuali sottoservizi, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse, prestando la Città garanzia per evizione.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine all'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarrà - in ogni caso - ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia, fatto salvo quanto *infra* precisato.

Si fa presente, infatti, che nell'atto di provenienza del bene alla Città (rogito notaio Martino rep. 15074/8018 del 23 novembre 1999 sopra citato), la Parte cedente ha dichiarato di "(...) aver effettuato tutte le operazioni di bonifica ambientale emerse nel corso delle demolizioni dei fabbricati preesistenti sulle aree cedute ai sensi dell'art. 28 delle Norme Urbanistiche di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C. del Comune di Torino". Non si può tuttavia escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da rendere necessaria l'esecuzione di interventi di bonifica. A tal fine, entro 5 giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione, l'area verrà consegnata all'aggiudicatario per l'esecuzione delle verifiche necessarie ad accertare lo stato ambientale del sito. Il medesimo dovrà provvedervi, a proprie cura e spese, nei 25 giorni seguenti, termine entro il quale dovrà altresì comunicarne alla Città il relativo esito, trasmettendo alla stessa documentazione esaustiva; qualora, a seguito della caratterizzazione, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica o messa in sicurezza aventi un costo superiore ad €. 150.000,00 I.V.A. compresa, l'aggiudicatario avrà facoltà di recedere e non dare corso alla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie. In tal caso la Civica Amministrazione procederà alla restituzione del solo deposito cauzionale provvisorio versato, senza che la stessa sia tenuta al pagamento di alcun ulteriore onere, risarcimento o indennità. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intendesse dar comunque corso alla stipulazione del contratto, gli oneri di cui sopra rimarranno – in ogni caso – a carico dello stesso, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o riduzione, neppure parziale, del prezzo, dovendosi osservare la disciplina di cui all'art. 28 delle N.U.E.A. del vigente PRGC.

Il corrispettivo di aggiudicazione dovrà essere integralmente versato in sede di stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie, che dovrà essere sottoscritto entro il 14 aprile 2017. La proroga del suddetto termine potrà essere concessa solo per le cause indicate nell'allegato Disciplinare (art. 7.1).

Tutto ciò premesso,

#### IL DIRIGENTE D'AREA

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 1998 01647/57 del 27 aprile 1998;

Visti gli atti a rogito notaio Roberto Martino rep. n. 12557/6605 del 16 giugno 1998 e rep. n. 15074/8018 del 23 novembre 1999;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2013 02032/131 del 1° luglio 2013;

Visto l'atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 04197/131 del 23 settembre 2014;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2014 05190/131 del 4 novembre 2014;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 05284/131 del 3 novembre 2015;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131 del 7 novembre 2016, esecutiva dal 21 novembre 2016;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298.

### DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte,

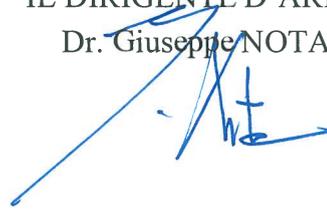
1. di approvare l'indizione di una nuova asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454 ed in analogia a quanto indicato all'art. 95 del D.lgs 18 aprile 2016 n. 50, per la costituzione del diritto di superficie novantannuale nel soprassuolo e nel sottosuolo dell'area indicata in narrativa, per la realizzazione di una Residenza Universitaria, alle condizioni tutte previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131 del 7 novembre 2016, esecutiva dal 21 novembre 2016, nonché alle condizioni disposte dalla presente determinazione e dal Disciplinare integrale d'asta di cui al successivo punto 4 (e dei suoi allegati);
2. di disporre che l'aggiudicazione avvenga nei confronti del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato in esito alle offerte presentate con riferimento al rialzo sul prezzo posto a base d'asta di €. 1.344.500,00 (punti 50/100) ed al ribasso percentuale offerto rispetto agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto (51%) oggetto di tariffe convenzionate (punti 50/100), pari ad €. 450,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere singole ed €. 350,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere doppie, come meglio descritto in narrativa e nell'allegato Disciplinare integrale d'asta (allegato "A");
3. di disporre che i termini per la ricezione delle offerte e per l'espletamento degli accertamenti di carattere ambientale vengano ampliati e rideterminati, rispettivamente, in non meno di giorni 40 consecutivi, ed in non meno di giorni 25 consecutivi;
4. di approvare l'allegato "Disciplinare integrale di asta" (allegato "A") con annessa scheda patrimoniale del lotto oggetto d'asta (allegato n. 1), che ricalca, con le precisazioni di cui si è detto in narrativa, quella allegata alla deliberazione consiliare precitata;
5. di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi e contabili si rendessero necessari al fine dell'ulteriore seguito del procedimento ed alla susseguente formalizzazione contrattuale;

6. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. n. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città, come da dichiarazione allegata (allegato "B");
7. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.

Torino,

IL DIRIGENTE D'AREA

Dr. Giuseppe NOTA





CITTA' DI TORINO

Allegato A

Il Dirigente di Area  
Dott. Giuseppe NOTA

Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio  
Servizio Diritti Reali

### DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N. ---/2017

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131 del 7 novembre 2016, esecutiva dal 21 novembre 2016, nonché in esecuzione della determinazione dirigenziale mecc. n. 2017 ----/131 del -- ----- 2017 di indizione dell'asta;

**il giorno -- ----- 2017 alle ore 9,30** in una Sala del Palazzo Civico – Piazza Palazzo di Città n. 1 – Torino, in seduta pubblica, si procederà mediante esperimento di Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi (come meglio *infra* descritto all'art. 5 – Aggiudicazione) con i prezzi posti a base d'asta, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, I°, II° e III° comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 ed in analogia a quanto indicato all'art. 95 del D.lgs 18 aprile 2016 n. 50, all'aggiudicazione del seguente lotto, di proprietà della Città di Torino:

- **Lotto Unico:** Costituzione diritto di superficie novantanovenne in soprassuolo ed in sottosuolo dell'area sita in via Malta angolo via Lussimpiccolo - Torino, censita al C.T. ed al C.F. della Città di Torino al Fg. 1297, particella 494, dell'estensione catastale di mq. 4.768 - destinazione di P.R.G.: Area a Servizi Pubblici facente parte della Z.U.T. Ambito 12.1 "Pons e Cantamessa". SLP massima realizzabile: mq. 9.268. Ammessi esclusivamente interventi di realizzazione residenza Universitaria.

Prezzo a base d'asta al rialzo: euro 1.344.500,00 fuori campo I.V.A..

La scheda patrimoniale del lotto sopra indicato è allegata al presente Disciplinare per farne parte integrante (allegato n. 1).

#### 1. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per il Servizio Affari Generali, Normative, Forniture e Servizi) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - entro e non oltre il termine perentorio delle ore 9,30 del giorno -- ----- 2017 a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del plico sigillato contenente l'istanza, l'offerta, il deposito cauzionale – come di seguito meglio precisato - dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si avverte che 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 – venerdì dalle ore 8,30 alle ore 14.

## **2. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

Per la partecipazione all'asta, ciascun concorrente dovrà presentare un plico sigillato nel quale dovranno essere inseriti – a pena di esclusione – tutti i documenti richiesti nei **punti "A" (Istanza), "B" (Offerta economica), "C" (Deposito Cauzionale)** del successivo art. 3 del presente disciplinare. Su tale plico dovrà essere riportato il nominativo dell'offerente ed apposta la dicitura: "Contiene offerta per asta pubblica n. --/2017 per la costituzione del diritto di superficie sull'area sita in Torino, via Malta angolo via Lussimpiccolo".

## **3. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Il plico dell'offerta dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

**"A" (Istanza)**

**"B" (Offerta economica)**

**"C" (Deposito Cauzionale)**

### **"A" ISTANZA**

Apposita istanza di partecipazione all'asta, in lingua italiana, redatta in bollo, indirizzata al "Sindaco della Città di Torino", sottoscritta dall'offerente o - in caso di società ed enti - dal legale rappresentante. Detta istanza dovrà essere presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore.

L'istanza dovrà contenere, a pena di nullità, le seguenti dichiarazioni:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel Disciplinare di gara, nella Scheda patrimoniale a questo allegata e nella determinazione di indizione dell'asta;
- di accettare che il diritto di superficie nel soprassuolo e nel sottosuolo dell'area venga costituito 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 il terreno si trova, anche per aver preso visione della relativa scheda patrimoniale e per avere eseguito idoneo sopralluogo;

- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad effettuare le verifiche finalizzate ad accertare lo stato ambientale del sito entro 25 giorni dalla consegna del bene da parte della Città (che avverrà entro 5 giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione) e a comunicarne alla stessa, entro lo stesso termine, il relativo esito (trasmettendo la documentazione concernente la descrizione delle operazioni effettuate, la concentrazione inerente le eventuali sostanze inquinanti riscontrate ed il presumibile costo degli interventi di bonifica o messa in sicurezza necessari);
  - di impegnarsi, in caso di aggiudicazione - nell'ipotesi in cui, a seguito della caratterizzazione, emergesse la necessità di provvedere all'esecuzione di interventi di bonifica ambientale e di messa in sicurezza del sito per un importo superiore ad €. 150.000,00 I.V.A. compresa e l'aggiudicatario non intendesse avvalersi della facoltà di recesso bensì procedere comunque alla sottoscrizione del contratto costitutivo del diritto di superficie - a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione degli interventi di cui sopra, rinunciando espressamente al diritto di pretendere dall'Amministrazione una riduzione (neppure parziale) del prezzo da corrispondere ovvero indennizzi o rimborsi di sorta;
  - di impegnarsi a sottoscrivere, contestualmente alla stipulazione della Convenzione attuativa di cui *infra*, apposito atto di assoggettamento all'uso pubblico dell'area da destinarsi alla realizzazione del giardino pubblico, avente i contenuti di cui alle voci "Obbligazioni specifiche a carico del superficiario" e "Convenzionamento – lettera c) Atto assoggettamento uso pubblico, oneri di manutenzione e pulizia aree, sanzioni" della summenzionata scheda patrimoniale;
  - di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Disciplinare, compresi quelli specifici dettagliatamente descritti nella relativa scheda patrimoniale, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo;
  - di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
  - di impegnarsi, in caso di trasferimento del bene oggetto d'asta, a fare espressa menzione, nel relativo atto di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Disciplinare, compresi quelli specifici dettagliatamente descritti nelle relativa scheda patrimoniale che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
  - di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
  - di impegnarsi a stipulare il contratto costitutivo del diritto di superficie entro il 14 aprile 2017.
- Oltre a ciò, atteso che sul lotto è esclusivamente ammessa la realizzazione di una residenza universitaria - l'istanza dovrà contenere altresì i seguenti impegni, da assumersi per sé e propri aventi causa a pena di nullità dell'offerta:
- a realizzare i locali e ad erogare i servizi indicati nella scheda patrimoniale sotto la voce "Spazi d'uso comune e servizi di base gratuiti", nonché a rendere disponibili – a pagamento - i servizi aggiuntivi indicati nella medesima scheda sotto la voce "Servizi aggiuntivi a pagamento e servizi extra", punti 1) e 2);

- a stipulare, in caso di aggiudicazione, entro 90 giorni dalla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie, apposito atto di convenzionamento, avente i contenuti di cui alla scheda patrimoniale più volte citata;
- a non modificare la destinazione d'uso a residenza universitaria del complesso edilizio per anni trenta, mediante apposito atto di vincolo, da sottoscrivere unitamente alla convenzione attuativa di cui al punto precedente;

nonché:

- ❖ per le persone fisiche:
  - dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, n. telefono, ed eventuali n. di fax e indirizzo posta elettronica);
  - dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- ❖ per le persone giuridiche ed altri soggetti:
  - dati anagrafici del sottoscrittore (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale);
  - denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, n. telefono, ed eventuali n. di fax, indirizzo e-mail, indirizzo pec, nonché generalità dei soggetti aventi i poteri di rappresentanza (ed, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri;
  - data e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese o equivalente in altri paesi;
  - dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società, ditta o ente o di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;
  - dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone), nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - dichiarazione che la società, la ditta o l'Ente 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.

#### **“B” OFFERTA ECONOMICA**

Il concorrente dovrà far pervenire la propria offerta economica redatta in carta semplice ed in lingua italiana.

Detta offerta, come meglio *infra* indicato (art. 5 – Aggiudicazione), dovrà avere ad oggetto tanto:

- a) il prezzo che il concorrente si impegna a pagare all'Amministrazione a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie 99ennale sull'area in questione (in funzione del quale verranno attribuiti punti 50/100);

quanto

- b) il ribasso % che il medesimo si impegna a praticare con riferimento agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto (51%) oggetto di tariffe convenzionate (in funzione del quale verranno attribuiti punti 50/100).

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

Saranno considerate valide unicamente le offerte che, in relazione all'offerta sub. a) siano pari o superiori al prezzo a base d'asta di €. 1.344.500,00 ed in relazione all'offerta sub. b), non comportino incrementi dei prezzi massimi stabiliti con riferimento ai canoni dei posti letto oggetto di tariffe convenzionate (51% dei posti letto), rette che non potranno eccedere la somma di €. 450,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere singole ed €. 350,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere doppie.

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui sopra.

Determina l'esclusione dall'asta la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella busta di cui *infra*.

L'offerta economica dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata senza alcun altro documento, e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta: "Contiene offerta per asta pubblica n. --/2017 per la costituzione del diritto di superficie sull'area sita in Torino, via Malta angolo via Lussimpiccolo".

### **"C" DEPOSITO CAUZIONALE**

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto costitutivo del diritto di superficie, per un importo pari ad €. 134.450,00 (10% del valore a base d'asta).

Detta cauzione dovrà essere prestata mediante una delle seguenti modalità:

- versamento di assegno circolare non trasferibile (intestato al Tesoriere della Città di Torino) presso la Civica Tesoreria di via Bellezia n. 2 (orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30 e dalle 14,40 alle 16,10);
- fidejussione bancaria;
- polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348.

La garanzia dovrà avere scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di aggiudicazione. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c..

L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito, ovvero l'originale della fidejussione bancaria o della polizza dovrà - a pena di esclusione - essere inserita nella busta contenente i documenti.

#### 4. MODALITÀ PARTICOLARI DI OFFERTA

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'Istanza dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza di cui all'art. 3, lettera "A" e l'offerta economica di cui all'art. 3 lettera "B" ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti.

In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città. E' consentita, altresì, la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che acquisirà il diritto di superficie sull'area ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Disciplinare d'asta.

Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città. In tale ipotesi, l'eventuale società nei confronti della quale il diritto verrà costituito dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

Sono ammesse offerte per persona/e da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924. In tal caso, nell'istanza deve essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona/e da nominare e dovranno comunque essere contenute le dichiarazioni e gli impegni previsti alla lettera "A" in proprio nome.

L'offerente per persona/e da nominare, entro i tre giorni successivi (lavorativi - sabato escluso) alla pubblicazione (sul sito Internet <http://www.comune.torino.it/bandi/> di cui al seguente punto 9.3) dell'aggiudicazione provvisoria dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civ..

Qualora l'offerente per persona/e da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona/e incapace/i di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata/e o non in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, ovvero società non ancora iscritta/e nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero ancora la/e persona/e nominata/e non accetti/accettino l'aggiudicazione o non addivenga/addivengano alla stipulazione dell'atto per causa a lui/loro imputabile, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti aggiudicatario in luogo di colui/coloro con il/i quale/i 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/i contraente/i finale/i.

Fuori dai casi sopra disciplinati non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato. Tutti gli intestatari del Lotto dovranno possedere i requisiti di cui al presente Disciplinare ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

Non è consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione – direttamente o indirettamente - di più offerte da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione, salva comunque l'applicazione dell'art. 37, comma primo, del R.D. 17 giugno 1909 n. 454 (di cui al successivo art. 5.1).

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, 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.

## **5. AGGIUDICAZIONE**

### **5.1 TERMINI GENERALI**

Alle ore 9,30 del giorno -- ----- 2017 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.

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

- a) all'offerta economica presentata al rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta di €. 1.344.500,00 per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area in argomento. Punteggio massimo attribuibile: punti 50/100;
- b) al ribasso percentuale offerto rispetto agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto oggetto di tariffe convenzionate, che non potranno eccedere la somma di €. 450,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere singole ed €. 350,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere doppie. Punteggio massimo attribuibile: punti 50/100. Si precisa che dovrà essere indicata un'unica percentuale di ribasso rispetto agli importi massimi delle tariffe dei posti letto oggetto di convenzione, indipendentemente dalla tipologia di camera; nel caso in cui dovessero essere indicate percentuali di ribasso differenti per tipologia di camera, sarà considerata valida la percentuale di maggior ribasso.

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

$$\text{Punteggio} = V_i * 50$$

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

dove:

$V_i$  è il coefficiente dell'offerta;

$C_i$  è il corrispettivo offerto dal concorrente;

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

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

$$\text{Punteggio} = V_i * 50$$

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

dove:

$V_i$  è il coefficiente dell'offerta;

$R_i\%$  è il ribasso percentuale relativo all'offerta del concorrente;

$R_{max\%}$  è il ribasso massimo percentuale tra tutte le offerte presentate.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo base d'asta per quanto attiene al criterio sub a) e non eccedente i limiti tariffari imposti per la quota di posti letto oggetto di convenzione, per quanto attiene al criterio sub b).

La Civica Amministrazione si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare. Le offerte duplici o recanti comunque condizioni saranno considerate nulle. Della seduta verrà redatto apposito verbale di aggiudicazione che verrà approvato con successivo provvedimento.

Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. Quelli costituiti attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituiti mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario (nel caso di costituzione mediante assegno circolare non trasferibile) verrà imputato in conto prezzo al momento della stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, come meglio *infra* precisato. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica sopra citata.

L'aggiudicazione diverrà in ogni caso vincolante per la Civica Amministrazione allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate (essendo la stessa condizionata alla verifica del possesso dei requisiti soggettivi dichiarati dal concorrente nell'istanza di partecipazione all'asta) e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula dei contratti preliminare o definitivo di costituzione del diritto di superficie entro le date stabilite -, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. La Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente Disciplinare ed ove lo stesso sia ancora interessato.

## **6. ACCERTAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE**

Nell'atto di provenienza del bene alla Città (rogito notaio Martino rep. 15074/8018 del 23 novembre 1999), la Parte cedente ha dichiarato di "(...) aver effettuato tutte le operazioni di bonifica ambientale emerse nel corso delle demolizioni dei fabbricati preesistenti sulle aree cedute ai sensi dell'art. 28 delle Norme Urbanistiche di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C. del Comune di Torino". La Civica Amministrazione, attesa la precedente destinazione d'uso dell'area, non è tuttavia in grado di escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da rendere necessaria l'effettuazione di interventi di bonifica. La stipulazione dell'atto sarà, pertanto, condizionata all'esito delle verifiche ambientali, alle quali l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cura e spese. A tal fine, entro 5 giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione, l'area verrà consegnata all'aggiudicatario per l'esecuzione delle verifiche necessarie ad accertare lo stato ambientale del sito. Il medesimo dovrà provvedervi, a proprie cura e spese, nei 25 giorni (di calendario) seguenti, termine entro il quale dovrà altresì comunicarne alla Città il relativo esito, trasmettendo alla stessa via pec all'indirizzo di posta elettronica certificata [patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it](mailto:patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it) la documentazione concernente la descrizione delle operazioni effettuate, la concentrazione inerente le eventuali sostanze inquinanti riscontrate ed il presumibile costo degli interventi di bonifica o messa in sicurezza necessari. Se il relativo importo fosse superiore alla somma di €. 150.000,00 I.V.A. compresa, l'aggiudicatario avrà facoltà di recedere e non dare corso alla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie. In tal caso la Civica Amministrazione procederà alla restituzione del solo deposito cauzionale provvisorio versato, senza che la stessa sia tenuta al pagamento di alcun ulteriore onere, risarcimento o indennità, neppure per rimborso delle spese per l'esecuzione degli accertamenti di carattere ambientale. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intendesse dare comunque corso alla stipulazione del contratto, farà pervenire, entro 25 giorni dalla consegna dell'area, nota nella quale manifesterà tale intendimento; gli oneri relativi agli interventi di bonifica o messa in sicurezza necessari rimarranno – in ogni caso – a carico dello stesso, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o riduzione, neppure parziale, del prezzo.

Attesa la precedente destinazione d'uso dell'area, ogni intervento di trasformazione della stessa sarà soggetto alla disciplina di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del vigente P.R.G.C..

## **7. CONTRATTO COSTITUTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

### **7.1 STIPULAZIONE**

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

Il contratto costitutivo del diritto di superficie dovrà essere rogato entro il 14 aprile 2017, con contestuale integrale pagamento dell'importo di aggiudicazione (e delle spese d'asta). La proroga del termine di cui sopra, comunque non superiore a 45 giorni di calendario, potrà essere concessa esclusivamente previa presentazione di idonea documentazione attestante la sussistenza di oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità. La cauzione, qualora costituita mediante assegni circolari sarà imputata a titolo di acconto. Nel caso in cui la stessa sia stata costituita mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, la Città procederà all'atto della sottoscrizione del contratto alla relativa restituzione.

Pertanto, in caso di mancata stipulazione del contratto per causa non imputabile alla Civica Amministrazione entro i termini di cui sopra (salvo che la stessa non sia da imputarsi all'esito delle verifiche ambientali di cui all'articolo 6), la Città procederà all'incameramento della cauzione prestata ai sensi dell'art. 3 lettera "C" del presente Disciplinare, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

L'atto verrà rogato da notaio incaricato dall'aggiudicatario, sul quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti. Non sarà possibile avvalersi del rogito del Segretario Generale della Città. Si precisa che la costituzione del diritto è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro.

## **7.2 SPESE D'ASTA**

Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico della superficiaria e dovranno essere versate nel termine indicato dall'Amministrazione. Sono parimenti a carico dell'aggiudicatario tutte le spese dell'atto di convenzionamento, dell'atto di vincolo di destinazione e dell'atto di assoggettamento all'uso pubblico dell'area da destinarsi a giardino pubblico (ivi comprese quelle inerenti l'eventuale costituzione della servitù di passaggio pedonale menzionata nell'ultimo capoverso del paragrafo "Obbligazioni specifiche a carico del superficiario" della scheda patrimoniale allegata al presente disciplinare).

## **8. CONDIZIONI D'OFFERTA**

### **8.1 CONDIZIONI RELATIVE ALLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO**

Il diritto di superficie di superficie verrà costituito in soprassuolo e nel sottosuolo della predetta area a corpo e non a misura ( con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), con i relativi pesi, oneri e vincoli, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte. Nella scheda patrimoniale allegata al presente Disciplinare (allegato n. 1) sono riportati i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sull'immobile, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente.

L'area verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati o interrati, con gli eventuali sottoservizi, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse, prestando la Città garanzia per evizione, senza obbligo da parte della stessa di eseguire interventi di miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, per qualsiasi ragione eventualmente

presente in loco, come sopra indicato.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine all'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarrà - in ogni caso - ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia, come sopra meglio precisato.

Il medesimo dovrà, inoltre, procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

## 8.2 AREA DA DESTINARSI ALLA REALIZZAZIONE DI UN GIARDINO PUBBLICO – INDIVIDUAZIONE, MODALITÀ DI REALIZZAZIONE, SANZIONI

Il superficiario avrà l'onere di individuare, all'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, una porzione di terreno della superficie non inferiore a mq. 800 (nell'ambito della quale potrà essere eventualmente realizzata la quota di verde da destinarsi a verde in piena terra ai sensi del combinato disposto dell'art. 21, comma 11, del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino n. 317 e dell'art. 30 del Regolamento Edilizio n. 302) da destinare a giardino pubblico.

Tale area dovrà essere realizzata nella zona prospiciente la via Malta e dovrà essere dotata di accesso diretto dalla via pubblica, salvo eventuali modifiche migliorative da concordarsi con l'Amministrazione.

Il superficiario avrà l'onere di effettuare l'individuazione dell'area di cui sopra entro 30 giorni decorrenti dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avendo cura di trasmettere – entro lo stesso termine - la documentazione necessaria all'espressione del consenso da parte della Città (tra cui una planimetria in scala) a mezzo di Raccomandata A/R o via Pec agli uffici della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio.

Gli uffici della Città nei successivi 20 giorni dovranno esprimere il proprio assenso, che potrà essere negato solo nel caso in cui la proposta formulata non sia rispondente alle indicazioni di cui al primo ed al secondo periodo del presente art. 8.2. In tale ipotesi l'aggiudicatario dovrà presentare, entro e non oltre 15 giorni dalla ricezione del diniego, una nuova proposta (con le stesse modalità viste in precedenza) alla Città, la quale dovrà pronunciarsi nei successivi 10 giorni. In tale ultimo caso, così come nel caso precedente, nell'ipotesi in cui il termine decorra senza che la Civica Amministrazione abbia effettuato alcun rilievo, l'individuazione si intenderà per assentita.

L'aggiudicatario, entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avrà l'obbligo di assoggettare detta area all'uso pubblico, senza corrispettivo in denaro.

Il superficiario avrà l'obbligo di attrezzare tale giardino e curarne la relativa manutenzione per tutta la durata del diritto di superficie, come meglio disposto nell'allegata scheda patrimoniale costituente allegato n. 1 al presente disciplinare, cui si fa esplicito rinvio anche per quanto concerne la disciplina sanzionatoria in caso di inadempimento e per ogni ulteriore aspetto non specificamente trattato nel presente articolo.

### **8.3 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, RICHIAMI**

Per quanto concerne gli oneri dovuti a titolo di contributo di costruzione si richiama quanto indicato nella scheda patrimoniale costituente allegato n. 1 al presente Disciplinare nella quale sono altresì riportate le principali clausole contrattuali disciplinanti la costituzione del diritto di superficie; la stessa individua, altresì, gli obblighi riguardanti il vincolo di destinazione imposto sulla struttura, il convenzionamento per la residenza universitaria e l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da adibirsi a giardino pubblico.

## **9. VARIE**

### **9.1. FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI**

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione alla costituzione del diritto di superficie 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. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827, al Regolamento per la Disciplina dei contratti della Città di Torino, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

### **9.2. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del contraente; le modalità di trattamento ineriscono la procedura concorsuale per la costituzione del diritto di superficie sul bene oggetto del presente avviso;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi il bene, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento, i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara e ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del D.lgs. 196/2003, cui si rinvia;
- f) soggetto attivo titolare della raccolta dei dati è l'Amministrazione comunale;

g) responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente dell'Area Patrimonio della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde, dott. Giuseppe Nota.

### 9.3. INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio, al numero telefonico 011 01122019 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14 il venerdì. Salvo particolari esigenze, trattandosi di area libera non sono previste visite in loco con personale della Città.

Sul sito internet del comune di Torino alla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi/> nonché all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/comunevende/Malta/> verranno pubblicati l'avviso d'asta, il presente Disciplinare, la scheda patrimoniale ed ulteriori informazioni anche urbanistiche, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Copia del disciplinare con i relativi allegati è disponibile inoltre presso la Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio, Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto.

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi/> decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D.lgs. 2 luglio 2010 n° 104.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione eventuali recapiti mail o fax.

IL DIRIGENTE D'AREA  
Dott. Giuseppe NOTA



Il Dirigente di Area  
Dott. Giuseppe NOTA

**LOTTO UNICO**

**COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE IN SOPRA E SOTTOSUOLO  
SU AREA SITA IN TORINO, VIA MALTA ANGOLO VIA LUSSIMPICCOLO**

**CONSISTENZA**

Terreno della superficie catastale di mq. 4.768, ubicato nella Circostrizione III<sup>^</sup> - San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin, Borgata Lesna, nelle immediate vicinanze dei corsi Rosselli e Racconigi.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

euro 1.344.500,00 (euro unmilionetrecentoquarantaquattromilacinquecento/00). Si precisa che trattasi di prezzo a base d'asta e che eventuali offerte al ribasso non verranno prese in considerazione. Le offerte al rialzo saranno viceversa oggetto di valutazione in sede di gara sino ad un massimo di punti 50/100.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il terreno è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Fg. 1297, particella 494 (Categoria: Area urbana, Consistenza: 4768 m<sup>2</sup>, Indirizzo: via Lussimpiccolo SNC – piano: T) ed al Catasto Terreni al Foglio 1297, particella 494.

**STATO OCCUPAZIONALE**

Libero.

**COERENZE**

Nord: via Lussimpiccolo;

Est: aree di insistenza dei fabbricati individuati al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, mappali 290 e 292, fabbricato ed aree pertinenziali identificate al Catasto Terreni al medesimo foglio, mappale 491;

Sud: fabbricato ed aree pertinenziali identificate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, mappale 294, nonché aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, particelle 297, 300, 301 e 303;

Ovest: via Malta.

**DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE E DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA**

Il terreno ricade in area a Servizi Pubblici "S" lettera "v" - "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" e lettera "a" - "Attrezzature d'interesse comune" compresa nel perimetro della Z.U.T. Ambito 12.1 "Pons e Cantamessa".

SLP massima realizzabile: mq. 9.268.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000) e dall'allegato B delle N.U.E.A., approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., il terreno risulta essere compreso nella classe "I" (P) che comprende aree edificate e non edificate che non sono soggette al pericolo di inondazione né di allagamento.

## PROVENIENZA

L'area è pervenuta alla Città per effetto dell'atto a rogito notaio Roberto Martino rep. n. 15704/8018 del 23 novembre 1999, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 16 dicembre 1999 ai nn. 44489/26116. Con atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009, trascritto a Torino I in data 11 febbraio 2009 ai numeri 5389/3534, la Città aveva costituito un diritto di superficie novantanovenne sul terreno in questione in favore dell'A.S.L. TO1, contratto risolto per mutuo consenso con atto a rogito medesimo notaio rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013 (annotamento di risoluzione del 9 gennaio 2014, reg. gen. 439, reg. part. 66).

## VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

In ragione della relativa ubicazione e stante l'assenza di qualsivoglia manufatto sul sedime della stessa, l'area deve ritenersi non soggetta al procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004 s.m.i.

## DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie verrà costituito in soprassuolo e nel sottosuolo della predetta area, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte. L'area verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati o interrati, con gli eventuali sottoservizi, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse, prestando la Città garanzia per evizione. E' fatto obbligo per l'aggiudicatario di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie.

L'aggiudicatario dovrà pertanto obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine all'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarrà - in ogni caso - ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia, fatto salvo quanto *infra* precisato.

Si fa presente, infatti, che nell'atto di provenienza del bene alla Città (rogito notaio Martino rep. 15074/8018 del 23 novembre 1999 sopra citato), la Parte cedente ha dichiarato di "(...) aver effettuato tutte le operazioni di bonifica ambientale emerse nel corso delle demolizioni dei fabbricati preesistenti sulle aree cedute ai sensi dell'art. 28 delle Norme Urbanistiche di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C. del Comune di Torino". Non si può tuttavia escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica. A tal fine, entro 5 giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione, l'area verrà consegnata all'aggiudicatario per l'esecuzione delle verifiche necessarie ad accertare lo stato ambientale del sito. Il medesimo dovrà provvedervi, a proprie cura e spese, nei 25 giorni seguenti, termine entro il quale dovrà altresì comunicarne alla Città il relativo esito, trasmettendo alla stessa via pec all'indirizzo di posta elettronica certificata [patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it](mailto:patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it) la documentazione concernente la descrizione delle operazioni effettuate, la concentrazione inerente le sostanze inquinanti riscontrate ed il presumibile costo degli interventi di bonifica o messa in sicurezza necessari; qualora, a seguito della caratterizzazione, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica o messa in sicurezza aventi un costo superiore ad €. 150.000,00 I.V.A. compresa, l'aggiudicatario avrà facoltà di recedere e non dare corso alla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie. In tal caso la Civica Amministrazione procederà alla restituzione del solo deposito cauzionale provvisorio versato, senza che la stessa sia tenuta al pagamento di alcun ulteriore onere, risarcimento o indennità. Nell'ipotesi in cui il superficiario intendesse dar comunque corso alla stipulazione del contratto, gli oneri di cui sopra rimarranno - in ogni caso - a carico dello stesso, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o riduzione, neppure parziale, del prezzo, impegnandosi l'aggiudicatario al rispetto del disposto dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

Il Concessionario dovrà impegnarsi a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione, apposita Polizza Assicurativa al fine di garantire la copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o a beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile/i in proprietà superficiale.

Alla scadenza del termine, decorrente dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo, il diritto di superficie si estinguerà e l'immobile tornerà in piena proprietà della Città. Gli edifici di nuova costruzione, gli accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture ed ogni miglioria apportata diverranno di proprietà della Città senza che sia dovuto da quest'ultima al superficiale o suoi aventi causa alcun corrispettivo, indennizzo, etc. Per tutto quanto non previsto si richiamano le disposizioni degli artt. 952 e ss. del codice civile.

Resta salva la facoltà per le Parti di procedere al rinnovo del diritto, per un ulteriore periodo, alle condizioni economiche che verranno in allora definite.

All'atto dell'estinzione del diritto di superficie i fabbricati e le opere realizzate sull'area di proprietà comunale dovranno presentarsi in buono stato di manutenzione. A tale fine, entro l'anno antecedente la scadenza del termine la Città potrà sollecitare l'esecuzione delle opere occorrenti al ripristino del buono stato di conservazione, che il superficiale provvederà ad eseguire a propria cura e spese. La Città, in caso di violazione dei suddetti obblighi di manutenzione, potrà contestare l'inadempimento al superficiale o suoi aventi causa, diffidandolo ad adempiere entro un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale avrà la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione degli interventi necessari, addebitando al medesimo il relativo importo.

Per le finalità di cui sopra i funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, previo avviso anche telefonico, potranno accedere al complesso immobiliare per eseguire i rilievi, gli accertamenti e le operazioni che si renderanno necessarie nell'interesse della Città.

### **OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DEL SUPERFICIAIO**

Le opere relative alla costruzione della residenza universitaria dovranno essere iniziate entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione dell'atto costitutivo del diritto di superficie e dovranno concludersi, con la messa in esercizio della struttura, entro 5 anni dalla suddetta data. La Civica Amministrazione potrà, previa presentazione di idonea documentazione attestante la sussistenza di oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, accordare proroghe a tali termini. Tanto la proroga del termine di avvio delle opere, quanto quella afferente il termine di ultimazione dei lavori e di messa in funzione della struttura non potranno, in ogni caso, eccedere complessivamente la durata di anni 1. Nell'ipotesi in cui il superficiale non adempia alle predette obbligazioni neppure entro il termine di proroga accordato, la Città potrà agire per far constare la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1456. In tal caso si produrranno le conseguenze di cui al punto 6) del paragrafo "Convenzionamento – lettera B – Convenzione Attuativa".

Il superficiale avrà l'onere di individuare, all'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, una porzione di terreno della superficie non inferiore a mq. 800 (nell'ambito della quale potrà essere eventualmente realizzata la quota di verde di cui all'art. 21, comma 11, del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino n. 317 e dell'art. 30 del Regolamento Edilizio n. 302) da destinare a giardino pubblico.

Tale area dovrà essere realizzata nella zona prospiciente la via Malta e dovrà essere dotata di accesso diretto dalla via pubblica, salvo eventuali modifiche migliorative da concordarsi con l'Amministrazione.

Il superficiale avrà l'onere di effettuare l'individuazione dell'area di cui sopra entro 30 giorni decorrenti dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avendo cura di trasmettere – entro lo stesso termine - la documentazione necessaria all'espressione del consenso da parte della Città (tra cui una planimetria in scala) a mezzo di Raccomandata A/R o via Pec agli uffici della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio.

Gli uffici della Città nei successivi 20 giorni dovranno esprimere il proprio assenso, che potrà essere negato solo nel caso in cui la proposta formulata non rispecchi le indicazioni di cui al primo e secondo capoverso. In tale ipotesi l'aggiudicatario dovrà presentare, entro e non oltre 15 giorni dalla

ricezione del diniego, una nuova proposta (con le stesse modalità viste in precedenza) alla Città, la quale dovrà pronunciarsi nei successivi 10 giorni. In tale ultimo caso, così come nel caso precedente, nell'ipotesi in cui il termine decorra senza che la Civica Amministrazione abbia effettuato alcun rilievo, l'individuazione si intenderà per assentita.

L'aggiudicatario, entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avrà l'obbligo di assoggettare detta area all'uso pubblico come meglio infra descritto.

Su tale area dovranno essere piantati, a cura e spese del superficiario, almeno 8 alberi d'alto fusto di specie autoctone (da individuarsi di concerto con il Servizio Verde Gestione della Città). Detto giardino dovrà essere attrezzato, sempre a cura e spese del superficiario, per assicurarne la pubblica fruibilità secondo le normative vigenti e dotato di illuminazione, di giochi per i bimbi, con relativa pavimentazione antishock (ed eventuale recinzione di delimitazione), aiuole verdi, percorsi pedonali, panchine, cestini, rastrelliere per biciclette e cartelli informativi; i relativi lavori dovranno concludersi (piantumazioni incluse) entro il termine di ultimazione delle opere di realizzazione della struttura. L'aggiudicatario, entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avrà l'obbligo di assoggettare tale area all'uso pubblico in modo da consentirne la fruizione pubblica tutti i giorni, 24h/24. Nell'ipotesi in cui dovessero successivamente emergere esigenze di tutela della sicurezza, dell'incolumità pubblica o di prevenzione di atti vandalici a danno delle attrezzature del giardino, d'intesa con la Città e previa installazione di idonea recinzione a cura e spese del superficiario, le Parti potranno convenire di limitarne l'apertura alle sole ore diurne. In tal caso le operazioni di apertura e chiusura al pubblico del giardino verranno effettuate direttamente dal superficiario / gestore a proprie cura e spese.

Il superficiario, per tutta la durata del diritto di superficie, dovrà assicurare la pulizia, la cura del verde orizzontale e verticale della suddetta area e la manutenzione, anche straordinaria, di tutte le attrezzature ivi insistenti nei termini meglio infra descritti.

Nell'ipotesi in cui il giardino di cui sopra venga realizzato in aderenza all'area di mq. 684 attualmente identificata al Catasto Terreni della Città di Torino al Fg. 1297 n. 491 parte, di proprietà del condominio sito ai civici 208-210/A del corso Racconigi ed ai civici 19/A della via Lussimpiccolo, ma già assoggettata all'uso pubblico (rappresentata con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato n. 1 alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131), il superficiario, congiuntamente alle operazioni di cui si è detto, dovrà farsi carico (a proprie cura e spese) della demolizione della recinzione che attualmente cinge quest'ultima area verso l'attuale proprietà comunale. Resta inteso che venendosi in tal modo a determinare un'area verde di circa 1.500 m<sup>2</sup> gli interventi afferenti la cura della vegetazione dovranno essere coordinati con quelli che il predetto condominio effettuerà sulla propria area.

Viceversa, nel caso in cui il giardino non venga realizzato come sopra descritto, il superficiario, in sede di stipulazione dell'atto di assoggettamento all'uso pubblico dell'area verde, avrà l'onere di costituire apposita servitù di passaggio pedonale gratuita in favore della Città, su porzione dell'area oggetto del diritto di superficie da individuarsi di intesa con la Città stessa, al fine di garantire l'accesso pubblico all'area di proprietà condominiale di cui al precedente capoverso.

## **PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Il superficiario, oltre ai parcheggi da realizzarsi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 2 della legge 122/1989 s.m.i., avrà la facoltà di procedere alla costruzione di ulteriori box / posti auto aggiuntivi, di carattere pertinenziale, nel sottosuolo dell'area sulla quale il diritto di superficie verrà costituito. Per la realizzazione di tali ulteriori unità immobiliari, che dovranno essere pertinenzialmente abbinate ad alloggi presenti sul territorio cittadino, il proponente stesso dovrà procedere al versamento di un corrispettivo pari ad €. 20/mc. con esclusione delle specifiche intercapedini e rampe veicolari, nonché delle uscite pedonali – al netto delle rispettive murature -, misurando il volume dal pavimento dell'ultimo piano interrato all'estradosso della soletta di copertura (vuoto per pieno).

## **RESIDENZA UNIVERSITARIA**

### **OBBLIGAZIONI DEL CONCORRENTE NELLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI E NELLA EROGAZIONE DEI SERVIZI**

Con la partecipazione all'asta il concorrente si impegna ad indicare e fornire tutti i servizi sotto specificati nonché a realizzare gli spazi e i locali *infra* previsti.

Ogni tipologia di attività, di tipo commerciale e non, realizzata nella struttura, dovrà ottemperare ai requisiti igienico sanitari e di sicurezza (impianti, scarichi etc.) richiesti dalla vigente normativa e dovrà essere munita della relativa licenza.

### **ARTICOLAZIONE STRUTTURA**

L'area dovrà obbligatoriamente essere destinata all'edificazione di una residenza universitaria.

La tipologia costruttiva è libera.

Tuttavia, dovrà essere assicurato, dall'aggiudicatario, il corretto inserimento ambientale dell'intervento, in un'ottica di salvaguardia della qualità urbana e di coerenza con il contesto urbano circostante. A tal fine, spetterà agli Uffici e alle Commissioni competenti la valutazione tecnica afferente il progetto proposto e le indicazioni per eventuali miglioramenti progettuali occorrenti per il raggiungimento di una buona formalità architettonica e costruttiva, anche attraverso la cura di temi specifici che possano avere incidenza sulla qualità ambientale del contesto, quali, ad esempio, le cromie e gli elementi di arredo urbano, con lo scopo di assicurare un armonioso equilibrio morfologico e funzionale tra gli spazi pubblici e privati.

Il progetto, tenuto conto della direttiva europea 2010/31/UE e del D.M. 26 giugno 2015 sui requisiti minimi degli edifici, dovrà tendere alla realizzazione di una struttura che si avvicini il più possibile ad un edificio 0 NZEB (Nearly Zero Energy Buildings).

Il concorrente, peraltro, a pena di nullità dell'offerta, dovrà impegnarsi nell'edificazione a rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino, (approvato con deliberazione Consiglio Comunale mecc. n. 2003 08280/038 in data 20 dicembre 2004), come modificato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2012 03796/020 del 24 settembre 2012;
- Le tipologie abitative di carattere ricettivo dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla legge regionale n. 34 del 14 luglio 1988, s.m.i., disciplinante le norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:
  - a) ogni camera non potrà essere destinata a più di due persone;
  - b) in materia di servizi igienici, la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq., o di bagni condivisi (da max 3 persone), di superficie non inferiore a 3 mq.
  - c) ciascuna unità abitativa (anche eventualmente integrata in monolocali/bilocali/mini-alloggi) dovrà essere arredata, almeno nelle parti essenziali, ed essere dotata di collegamento internet e riscaldamento.

### **SPAZI D'USO COMUNE E SERVIZI DI BASE GRATUITI**

Dovranno, inoltre, essere realizzati i seguenti locali e messi a disposizione gli *infra* descritti servizi

di base, oggetto di fruizione gratuita da parte degli ospiti:

- 1) servizio di pronto intervento notturno (dalle ore 23 alle ore 7). Il relativo svolgimento potrà avvenire anche senza la presenza fisica di personale addetto, mediante sistemi tecnologici a distanza o videosorveglianza che assicurino la reperibilità di un operatore o un sistema di chiamate di emergenza o comunque l'attivazione di un rapido intervento;
- 2) sala studio/lettura;
- 3) sala per attività ricreative e giochi da tavolo;
- 4) sala polivalente dotata di almeno 99 posti;
- 5) nel caso in cui l'operatore non intenda dotare le unità abitative di angolo cottura (neppure nella formula eventualmente integrata in mini alloggi con servizi igienici e cucina, la cui ordinaria gestione e pulizia saranno a carico dei residenti), ovvero ne doti solo alcune, lo stesso dovrà procedere alla realizzazione di locali idonei alla preparazione, alla consumazione ed alla conservazione (mediante idoneo frigorifero) dei pasti in rapporto di uno ogni 15 studenti (nel relativo computo verranno conteggiati i soli studenti le cui unità abitative sono sprovviste di angolo cottura), anch'essi oggetto di pulizia e gestione a carico dei residenti. Detti locali dovranno essere distribuiti con una certa uniformità nelle porzioni residenziali della struttura;
- 6) copertura wi-fi;
- 7) servizio di pulizia delle parti comuni;
- 8) parcheggio bici.

#### **SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO E SERVIZI EXTRA**

Dovranno, inoltre, essere resi disponibili – a pagamento - per soddisfare eventuali richieste dei residenti i seguenti servizi aggiuntivi:

- 1) parcheggio auto/moto nelle quantità di legge;
- 2) locale lavanderia con macchine lavatrici e asciugatrici a gettone.

Il Soggetto gestore potrà, ovviamente, dotare la struttura di ulteriori servizi extra (es. locale copisteria, servizio di pulizia domestica, servizio di fornitura di biancheria da letto e da bagno, Bar / caffetteria), purché gli stessi non siano incompatibili con le normative vigenti e non pregiudichino in alcun modo la fruizione e l'espletamento dei servizi di base ed aggiuntivi.

La tariffa per la fruizione per i servizi aggiuntivi ed i servizi extra è libera.

#### **TIPOLOGIA UTENZA**

Il concorrente si impegna a destinare:

- almeno il 70% dei posti a studenti iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale-primo livello, specialistica-secondo livello, dottorato-terzo livello), a scuole di specializzazione, a master universitari, a stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), a borsisti, a partecipanti a corsi di formazione, a studenti stranieri e non in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, a studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, a studenti iscritti a corsi di laurea o master presso gli istituti di Alta Formazione torinesi (Accademia Albertina, Conservatorio, Ssml Vittoria, led, laad, Iusto Rebaudengo, Escp-Europe, Scuola Holden);
- il restante 30% alle seguenti particolari categorie di utenti oltre, ovviamente, a quelle sopra indicate: studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, docenti universitari e non, visiting professor, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive;

Durante il periodo estivo compreso tra il 1° luglio ed il 31 agosto, nonché nei periodi pasquale e

natalizio l'intera struttura potrà ospitare le particolari categorie di utenti indicate nel 30% di cui sopra ovvero, qualora le stesse non esaurissero i posti a disposizione, anche ulteriori tipologie di utenza.

## CANONI DI LOCAZIONE E CONVENZIONAMENTO UNITÀ ABITATIVE

La retta relativa al 51% dei posti letto realizzati (soggetta a regime tariffario convenzionato) non potrà eccedere i seguenti importi:

- € 450,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole;
- € 350,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie.

Si precisa che trattasi di tariffe massime e che eventuali offerte al rialzo non verranno prese in considerazione; il loro decremento in termini percentuali sarà viceversa oggetto di valutazione in sede di gara sino ad un massimo di punti 50/100. Il concorrente dovrà assumere contestualmente l'impegno a praticare i prezzi offerti.

La retta inerente il restante 49% dei posti letto sarà libera.

In merito alle tariffe convenzionate si precisa che tale regime si intende applicabile per 10 mesi annui, escludendo, cioè, il periodo estivo dal 1 luglio al 31 agosto, nonché il periodo di vacanze pasquali e natalizie solo per le unità rimaste libere. Il regime convenzionato si estende anche a tali periodi qualora lo studente occupante o comunque l'avente titolo decida, per qualsiasi motivo, di sostare nella struttura.

I canoni, convenzionati o liberi che siano, si intendono - in ogni caso - comprensivi della fruizione di tutti i servizi sopra indicati, ad esclusione di quelli a pagamento specificamente individuati e di quelli extra, la cui somministrazione è rimessa alla discrezionalità dell'aggiudicatario, come sopra riportato.

Negli importi sopra indicati non sono comprese le utenze riferibili ai consumi individuali di energia elettrica e gas (ove presente), riscaldamento, raffrescamento, acqua, mentre nei medesimi rientrano le utenze riferite alle parti comuni.

Dopo il primo anno di funzionamento della struttura i canoni, al netto delle imposte ed utenze, potranno essere soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati). Le tariffe inerenti la quota convenzionata potranno essere oggetto, ogni 4 anni, a partire dal 10° anno successivo alla stipula della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città.

## CONVENZIONAMENTO

### A) ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Entro 90 giorni dalla stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie dovrà essere sottoscritto atto di vincolo di destinazione di durata trentennale, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari, contenente l'impegno dell'operatore aggiudicatario, da assumersi per sé e propri aventi causa, a non modificare la destinazione a residenza universitaria per una durata di trent'anni. Detto atto di vincolo conterrà la seguente disciplina:

- 1) alla scadenza del termine trentennale la destinazione potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante nuova convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa, previa revisione delle condizioni economiche e tariffarie;
- 2) alla scadenza, qualora si verificano mutamenti delle condizioni che hanno determinato la scelta di destinare la struttura a residenza universitaria, verrà riconosciuta facoltà di modificarne la destinazione mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione relativa ad altra attrezzatura di interesse pubblico, in conformità alle previsioni urbanistiche ed alla normativa al momento vigente. A tal fine l'aggiudicatario (o suoi aventi causa) dovrà presentare istanza alla Città entro i 6 mesi precedenti la scadenza trentennale.

## B) CONVENZIONE ATTUATIVA

Entro 90 gg. dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie e contestualmente all'atto di vincolo di cui sopra, dovrà essere sottoscritta convenzione attuativa per la disciplina del convenzionamento della struttura collettiva. Detta convenzione, di natura patrimoniale, oltre a comprendere gli impegni ed obblighi sopra indicati alle voci "Spazi d'uso comune e servizi di Base", "Servizi aggiuntivi a pagamento e servizi extra", "Tipologia utenza" e "Canoni di locazione e convenzionamento unità abitative", conterrà la seguente disciplina:

- 1) per tutta la durata del diritto di superficie, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, anche per il tramite di idoneo soggetto gestore che assumerà gli obblighi e le responsabilità conseguenti, alla gestione della Residenza Universitaria e/o dei singoli servizi previsti. I rapporti tra il superficiario ed il soggetto gestore della residenza e/o dei singoli servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel bando di gara e nella convenzione attuativa, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento di cui *infra*, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficiario rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento del diritto di superficie;
- 2) per tutta la durata del rapporto contrattuale il diritto di superficie sull'area e la proprietà superficiaria della soprastante struttura non potranno essere trasferite se non in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. E' fatto obbligo nel contratto di trasferimento del diritto di superficie sull'area e della proprietà superficiaria della soprastante struttura - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi previsti, con ritrascrizione integrale di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla convenzione stessa, ivi compresi quelli afferenti l'allestimento e la manutenzione del giardino pubblico di cui si è detto;
- 3) in caso di inadempimento degli obblighi relativi alla locazione, al canone ed alla destinazione dei posti alloggio, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà al soggetto superficiario una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo percepito dal gestore;
- 4) fuori dai casi stabiliti dal paragrafo precedente, in caso di gravi e reiterate violazioni degli obblighi relativi alla gestione dei servizi di cui sopra, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà una penale pari al triplo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione corrisposti alla Città;
- 5) in tutti i casi di reiterata inottemperanza degli obblighi previsti dal convenzionamento [come definiti al successivo paragrafo "Contributo di costruzione"], il superficiario - o suoi aventi causa - sarà tenuto a corrispondere la differenza tra quanto versato in applicazione dell'art. 12 comma 6 del Regolamento n. 314 (come meglio *infra* dettagliato) e quanto dovuto in assenza di convenzione con riferimento alle tariffe previste per le relative categorie di appartenenza;
- 6) in caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della residenza universitaria e servizi annessi quale attrezzatura di interesse pubblico secondo le previsioni di P.R.G., previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, le pattuizioni convenzionali potranno intendersi anticipatamente risolte ed il Comune provvederà ad integrare la struttura nel proprio patrimonio, senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno. Analogo effetto si produrrà nell'ipotesi in cui il superficiario non rispetti i termini imposti per l'avvio o la conclusione delle opere relative alla costruzione della residenza universitaria (come *supra* meglio descritto al paragrafo "Obbligazioni specifiche a carico del superficiario").
- 7) per tutta la durata del diritto di superficie l'aggiudicatario o i suoi aventi causa avranno l'onere di destinare, a titolo gratuito, per un numero massimo di 15 giorni all'anno, la sala polivalente da realizzarsi all'interno della struttura per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività organizzate dalla Città, che ne farà richiesta con formale preavviso di almeno 15 giorni lavorativi al soggetto gestore. Entro la

prima settimana di ogni semestre quest'ultimo dovrà comunicare alla Circoscrizione 3<sup>a</sup> ed alla Direzione Cultura, Educazione e Gioventù della Città le date in cui la sala potrà essere messa a disposizione nel semestre successivo.

- 8) il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici Direzione Cultura, Educazione e Gioventù [fatta salva la verifica dell'adempimento di cui alla lettera C) *infra* indicata, spettante alla Direzione Verde della Città]. A tal fine il superficiario (o, per esso, il soggetto gestore) dovrà produrre alla Città, entro il 31 dicembre di ogni anno e per l'intera durata del diritto di superficie, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione, il numero delle unità abitative/stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di erogazione dei servizi.

### C) ATTO ASSOGGETTAMENTO USO PUBBLICO, ONERI DI MANUNTENZIONE E PULIZIA AREE, SANZIONI.

Il superficiario, come meglio specificato al paragrafo "Obbligazioni specifiche a carico del superficiario", che qui si intendono espressamente richiamate, avrà l'onere di destinare a giardino pubblico, all'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, una porzione di terreno della superficie non inferiore a mq. 800. A tal fine dovrà provvedere al suo allestimento integrale a norma di legge.

Tale destinazione dovrà avvenire attraverso la formalizzazione di apposito atto di assoggettamento all'uso pubblico, da stipularsi entro 90 gg. dalla sottoscrizione del contratto costitutivo del diritto di superficie, contestualmente alla firma dell'atto di vincolo e dell'atto di convenzionamento di cui sopra.

In caso di grave inadempimento degli obblighi previsti relativi all'allestimento dell'area da destinarsi a giardino pubblico, ovvero inerenti la pulizia, la manutenzione e la cura delle aree da assoggettarsi all'uso pubblico, la Città provvederà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c., ad invitare il superficiario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 giorni; il superficiario sarà tenuto, entro il predetto termine, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine, la Città avrà la facoltà di disporre l'esecuzione delle opere o degli interventi in danno del superficiario.

Qualora il superficiario sia reiteratamente inadempiente agli obblighi di cui al precedente paragrafo, fatta comunque salva l'esecuzione degli interventi a danno del medesimo nei termini sopra riportati, l'Amministrazione provvederà ad applicare allo stesso una penale, per ogni violazione, pari al doppio dell'importo del costo sostenuto dalla Città.

### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti sarà effettuato, per ciò che riguarda la quota percentuale di posti letto oggetto di convenzionamento tariffario, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale n. 314 in materia di disciplina del contributo di costruzione con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, mentre, per ciò che riguarda la quota percentuale non oggetto di convenzionamento e per le altre attività non rientranti nell'ambito dello stesso, in ottemperanza alle disposizioni dello stesso Regolamento che fissano le tariffe per ogni singola categoria di appartenenza. Per convenzionamento si intende il canone inferiore agli importi tariffari massimi indicati alla voce "Canoni di locazione e convenzionamento unità abitative" che l'operatore si impegna a praticare come da offerta economica.

Inoltre, in caso di insediamento di attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.



## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE EDIFICI MUNICIPALI, PATRIMONIO E VERDE  
AREA PATRIMONIO  
SERVIZIO DIRITTI REALI

Allegato B

Il Dirigente di Area  
Dott. Giuseppe NOTA

**OGGETTO: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE SU AREA SITA IN VIA MALTA / VIA LUSSIMPICCOLO.**

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 n. mecc. 2012 05288/128;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884;

Vista la circolare dell'Assessorato Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298.

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie,

si dichiara che il provvedimento richiamato all'oggetto non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 201245155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città.

IL DIRIGENTE DI AREA  
Dott. Giuseppe NOTA



United Nations  
Educational, Scientific and  
Cultural Organization



DIREZIONE EDIFICI MUNICIPALI, PATRIMONIO E VERDE – AREA PATRIMONIO  
SERVIZIO DIRITTI REALI

P.za Palazzo di Città 7 - 10122 Torino - tel. +39 011 01123563 - fax +39 011 01121979