



CITTA' DI TORINO

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 novantanovenale 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 nella 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 novantanovenne 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 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 superficario, 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 superficario 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 superficario 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