

**PROCEDURA DI VENDITA
DELLA PIENA PROPRIETA'
DELLA PORZIONE IMMOBILIARE
SITA IN TORINO VIA MAGENTA N.6, angolo VIA SAN SECONDO N.4**

NELLO STABILE DENOMINATO "PALAZZO NIGRA"

**DI PROPRIETA' DI INFRATRASPORTI.TO SRL A SOCIO UNICO PER IL DIRITTO DI
SUPERFICIE E DELLA CITTA' DI TORINO PER LA PROPRIETA' DEL SUOLO**

DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA



Si rende noto che, in esecuzione della Determinazione dell'Amministratore Unico n. 171 del 14/10/2021 (Gara n.40) INFRATRASPORI.TO SRL (di seguito anche "Infra.To"), società a socio unico, interamente partecipata dal Comune di Torino secondo il modello *dell'in house providing*, con sede in Torino, Corso Novara n. 96, CAP 10152 - capitale sociale euro 217.942.216,00, con codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Torino n. 10319310016, ha interesse a vendere con asta pubblica, in un unico lotto, la piena proprietà della porzione immobiliare (di seguito "Immobile"), sita in Torino, Via Magenta n. 6, infra descritta, nei termini e secondo le modalità di cui al presente disciplinare di Asta Pubblica (di seguito "**Procedura**").

La presente Procedura è svolta anche in nome e per conto della Città di Torino, titolare della proprietà del suolo pertinente la proprietà superficiaria/diritto di superficie di Infra.to, in virtù del mandato con rappresentanza per l'espletamento della gara per la vendita, a rogito del Segretario Generale della Città di Torino, sottoscritto in data 1/7/2021 (repertorio 294), giusta Deliberazione del Consiglio Comunale del 23 novembre 2020 (mecc. n. 2020 02375/131), e disposizione dirigenziale atto n. 1149 del 22/06/2021.

La presente Asta è regolata dalle disposizioni di cui al *Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e la contabilità generale dello Stato)* e *ss.mm.ii.* e ad essa non si applicano le norme del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ("Codice dei contratti pubblici"), salvo per analogia ove espressamente richiamate.

La procedura è integralmente gestita dalla piattaforma di e-procurement "TuttoGare" (di seguito, "il Sistema") mediante la quale saranno gestite tutte le fasi di pubblicazione, presentazione delle offerte e aggiudicazione della procedura, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni.

Il Sistema, raggiungibile all'indirizzo <https://infrato.tuttogare.it/index.php>, richiederà la preventiva iscrizione dalla voce Registrazione operatore economico visualizzabile sull'Homepage.

Per effettuare la registrazione si dovranno seguire le istruzioni contenute nelle Norme Tecniche di Utilizzo disponibili sul Portale e comunque raggiungibili all'indirizzo https://infrato.tuttogare.it/operatori_economici/registrazione.php

Si precisa che, in caso di partecipazione come "persona fisica", nel form di registrazione il campo "Denominazione" dovrà essere compilato inserendo Nome e Cognome, e il campo "Codice Fiscale Azienda/Professionista" inserendo il C.F. personale e l'indicazione Professionista.

ART. 1 – IMMOBILE IN VENDITA

1.1 OGGETTO DI ALIENAZIONE

Oggetto di alienazione è la piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in **Torino Via Magenta n. 6, angolo via San Secondo, n.4** (già ospitante l'ex Clinica Salus), facente parte del Palazzo denominato "Palazzo Nigra", costituita da:

- l'unità immobiliare urbana, sita al piano rialzato (primo fuori terra), comprensiva del passo carraio, al piano ammezzato situato tra il piano rialzato ed il piano primo (secondo fuori terra), attualmente inaccessibile, al primo piano (terzo fuori terra), al piano ammezzato ubicato tra il piano primo ed il piano secondo (quarto fuori terra), al piano seminterrato e al piano interrato, quale raffigurata nell'unità planimetria catastale (allegato 1);
- area cortilizia identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1283, particella 110 parte ed al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1283, n. 110, subalterno 61 parte, rappresentata con campitura gialla nell'inserito estratto di mappa (allegato 2).

La porzione di immobile oggetto di vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1283 n. 110 sub. 61, Via Magenta n. 6, piani S2-T-S1-1, zona cens. 1, categ. D/4, R.C. Euro 30.912,00, ed insiste su area descritta a Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1283 particella 110.

Si dà atto che è compresa nella vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile, tali ai sensi delle disposizioni del codice civile e del vigente regolamento di condominio, depositato con il predetto atto a rogito notaio Angelo Chianale del 28/12/2012.

1.2 TITOLARITA' E PROVENIENZA

Infra.to è titolare della proprietà superficaria in virtù di atto di acquisto a rogito notaio Angelo Chianale di Torino in data 28/12/2012 rep. 72929/32088, registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 1 in data 23 gennaio 2013 al numero 1578/1T. Con il predetto atto, la Città di Torino vendeva a Infra.To la proprietà superficaria sulla porzione immobiliare oggetto di vendita, per la durata di anni 86 dalla data dell'atto notarile stesso.

Il Comune di Torino è titolare della proprietà del suolo pertinente il predetto diritto di superficie costituito a favore di Ifra.To. Con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 novembre 2020 (mecc. n. 2020 02375/131), la Città ha deliberato, tra l'altro, di approvare l'alienazione dei diritti ad essa spettanti sull'immobile predetto, conferendo all'uopo mandato con rappresentanza ad Infra.To (da svolgersi a titolo gratuito), *per la vendita ad asta pubblica anche dei diritti di proprietà del suolo pertinente i diritti di superficie/proprietà superficaria costituiti in favore della medesima società, di modo che si possa pervenire all'alienazione della piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto.*

1.3 VINCOLO DI CUI AGLI ARTICOLI 10-12 D.LGS. 42/2004 E S.M.I. (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO)

Il Palazzo è stato realizzato a metà 800 dall'arch. Luigi Formento. La porzione immobiliare oggetto della presente Procedura è, allo stato, in pessimo stato di manutenzione, in condizione di grezzo, non abitabile.

L'immobile ricade in Zona Urbanistica Centrale Storica (ZUCS) - Area Normativa Residenza R4.

Le unità immobiliari oggetto di vendita fanno parte del complesso immobiliare che riveste l'interesse di cui agli articoli 10-12 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con vincolo imposto con decreto del Mibac - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte n. 822/2012 del 18 dicembre 2012.

Con comunicazione in data 4/5/2021 prot. n. 3308/4.80.SO Infra.To e la Città di Torino hanno richiesto alla competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio (MBAC) l'autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 del d.lgs. 42/2004.

Pertanto la vendita sarà condizionata all'ottenimento della necessaria autorizzazione all'alienazione ad opera della competente Soprintendenza, nonché al **diritto di prelazione** da parte dei soggetti aventi titolo (enti legittimati), ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. A tale riguardo si richiama quanto infra disposto al punto 6.3 "Prelazione".

ARTICOLO 2 – PREZZO BASE GARA

Il Prezzo Base Gara è di euro 700.000,00 (settecentomila/00), al netto di tasse e imposte di legge. Il prezzo è determinato sulla base della perizia di stima del 26.05.2020 redatta da PRAXI.

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

ARTICOLO 3 – CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE e DI VENDITA

- 3.1** Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché le persone giuridiche/società/ditte/enti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Tutti i soggetti aggiudicatari dovranno possedere i requisiti di cui al presente Disciplinare ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

Infra.To non potrà stipulare contratti con soggetti interdetti, inabilitati, falliti o insolventi o che abbiano in corso in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, o con persone giuridiche / società / ditte / enti, che si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata o che abbiano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni. Non potrà, altresì contrarre con soggetti (e loro legali rappresentanti, se trattasi di persona giuridica /società/ditta/ente) che abbiano a proprio carico condanne penali che determinino limitazioni, incapacità o divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

È ammessa la presentazione di offerta per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia autenticata nella Busta A. In tal caso le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal soggetto delegato, in nome e per conto del soggetto delegante.

È ammessa la presentazione di offerta congiunta da parte di più persone le quali, in tal caso, a pena di esclusione dell'offerta, dovranno sottoscrivere tutte la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad una di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in

originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i soggetti partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti di Infra.To.

E' ammessa la presentazione di offerta per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924. In tal caso, nella istanza di partecipazione dovrà essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona da nominare; tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara saranno comunque rese in proprio nome dall'offerente, così come in proprio nome saranno assunti gli impegni.

L'offerente per persona da nominare, dovrà dichiarare, all'atto di aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, il soggetto nominato, ed attestare di essere garante e obbligato/a solidale del medesimo, che se presente all'aggiudicazione dovrà espressamente accettare, ovvero successivamente far pervenire la propria dichiarazione. La dichiarazione di nomina deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e seguenti del codice civile.

Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o non in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, ovvero società non ancora iscritta nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero, ancora, la persona nominata non accetti l'aggiudicazione o non addivenga alla stipulazione dell'atto per causa a lei imputabile, l'offerente sarà considerato/a a tutti gli effetti aggiudicatario/a in luogo della persona con cui non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/della contraente finale.

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

3.2 La vendita dell'Immobile avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, libero da

ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà al momento del rogito. La vendita ha ad oggetto l'Immobile come "visto e piaciuto", con rinuncia alle garanzie per i vizi, anche sulla base della documentazione resa disponibile nella Data-room di cui al successivo art. 4, e come meglio descritto nell'atto a rogito Chianale del 28/12/2021.

In particolare il cortile della palazzina e il passaggio carraio su via San Secondo devono intendersi gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio 194, n.62 sub.10.

Con Ordinanza n. 1653/2020 la Città di Torino ha ordinato lavori di ripristino dell'intonaco della fascia marcapiano lato via San Secondo e lato Via Magenta, da eseguirsi entro il 31/12/2021, come da Ordinanza di proroga n. 1591/2021.

L'Acquirente assume, quindi, tutti i conseguenti oneri, rischi, vincoli, costi ed obblighi ed accetta l'esistente situazione urbanistica, con assunzione di tutti i possibili oneri finanziari e rischi scaturiti o che possano scaturire da eventuali problematiche di natura urbanistica (condoni, ecc...).

L'acquirente assume l'onere di rimuovere eventuali macerie, masserizie, rifiuti o materiali ivi depositati. L'acquirente non potrà avanzare alcuna pretesa per i costi sostenuti in relazione a rimozioni di materiali o costi per eventuali bonifiche ambientali, essendo esclusa ogni forma di rivalsa e richiesta di indennizzo nei confronti dei venditori.

Infra.To dichiarerà la conformità dello stato di fatto dell'Immobile ai dati catastali ed alle relative planimetrie depositate in Catasto.

Resta inoltre esclusa qualsiasi altra garanzia, anche implicita, in relazione all'Immobile, alla sua agibilità, alla sua idoneità all'uso, alla conformità degli impianti alle vigenti norme di sicurezza, alla rispondenza alla normativa ambientale, anche per quanto concerne interventi di bonifica, ed alla normativa antisismica, essendo l'immobile allo stato di grezzo.

Gli Interessati potranno prendere visione della documentazione disponibile ed accertare, a propria cura e spese, anche a mezzo di tecnici esperti di propria fiducia, la situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica dell'Immobile in vendita, come infra meglio specificato.

ARTICOLO 4 - DOCUMENTAZIONE, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

4.1. DOCUMENTAZIONE

La documentazione relativa all'immobile (di seguito "**Fascicolo della Vendita**") è disponibile esclusivamente nella Data-room informatica e sarà consultabile sulla base di credenziali di accesso.

I soggetti interessati a presentare offerta di acquisto dell'immobile in oggetto, al fine di poter effettuare accesso alla Data-room, devono inviare la richiesta all'indirizzo PEC di infra.To infratrasportitosrl@legalmail.it. In seguito Infra.To fornirà le credenziali di accesso all'area riservata contenente la documentazione.

Infra.To, durante tutto il periodo di apertura della Data-room, si riserva il diritto di modificare ed integrare i documenti contenuti nel Fascicolo delle Vendite, anche sulla base di specifiche richieste, dandone notizia ai Soggetti Accreditati attraverso la pagina web dedicata.

Si precisa, inoltre, che quanto riportato nel Fascicolo della Vendita, non costituisce elemento contrattuale.

L'accesso alla Data-room e la presa visione dell'Immobile mediante sopralluogo sono essenziali per una puntuale conoscenza, da parte dei Soggetti Accreditati, delle condizioni dell'Immobile e permettere, quindi, una consapevole e ponderata offerta.

La Data-room informatica rimarrà aperta fino alla data di Aggiudicazione Definitiva dell'Immobile.

Eventuali anomalie riscontrate sul sito potranno essere segnalate tramite Sistema.

4.2. SOPRALLUOGO

I Soggetti interessati dovranno effettuare il sopralluogo obbligatorio presso l'immobile, previa richiesta da far pervenire entro il 06/12/2021 all'indirizzo PEC di Infra.To infratrasportitosrl@legalmail.it indicando una mail e n. tel per concordare data, ora e luogo del sopralluogo.

In occasione di ogni accesso all'Immobile sarà sottoscritto apposito verbale in duplice copia dell'avvenuto sopralluogo.

Le visite avverranno nel rispetto delle misure di prevenzione a tutela della salute e in attuazione dei protocolli di sicurezza anti-contagio COVID-19, previste dalla normativa vigente.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante.

4.3 CHIARIMENTI

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate entro il termine del **6 dicembre 2021 ore 17:00** esclusivamente in lingua italiana tramite il Sistema, cliccando “Formula quesito” visibile all’interno del pannello di gara.

Le risposte saranno fornite da Infra.To, in forma anonima, insieme ai quesiti, sempre tramite Sistema, entro il **13 dicembre 2021 ore 17:00**.

Non saranno accettati quesiti formulati con modalità diverse da quanto indicato ai punti precedenti e/o pervenuti oltre il termine su indicato e/o inviati e/o pervenuti ad indirizzi diversi da quelli su indicati anche se riconducibili ad Infra.To.

4.4 COMUNICAZIONI

I soggetti interessati sono tenuti ad indicare il proprio indirizzo di posta elettronica e indirizzo PEC (ove posseduto) da utilizzare per tutte le comunicazioni inerenti la presente Procedura.

ART. 5 – TERMINI E MODALITA’ PER LA PARTECIPAZIONE ALL’ASTA - PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE e DELLA DOCUMENTAZIONE

L’offerta dovrà essere presentata tramite il Sistema entro e non oltre il 20 dicembre 2021 ore 13:00.

Oltre tale termine il Sistema non consentirà la ricezione di alcuna offerta. Non saranno accettate modalità diverse di presentazione dell’offerta.

L’invio oltre i termini e la mancata o incompleta documentazione richiesta determinerà l’esclusione dalla gara.

L’Offerta è composta da tre buste:

Busta A – Istanza di Partecipazione e Documentazione amministrativa

Busta B – Deposito cauzionale

Busta C – Offerta economica

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto

tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

BUSTA A – Istanza di partecipazione e dichiarazioni sostitutive di certificazioni

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta in bollo (marca da euro 16,00) utilizzando il modello allegato al presente Disciplinare (Allegato 3).

A pena di esclusione, l'istanza di partecipazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale, ovvero, in caso di persone giuridiche, dal/dalla legale rappresentante, munito di idonei poteri.

In caso di partecipazione congiunta, l'istanza, contenente per ciascun partecipante le indicazioni e dichiarazioni di cui all'Allegato 3, dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dell'offerta, da tutti i gli offerenti, fatto salvo il caso di procura rilasciata ad un procuratore speciale.

Unitamente alla istanza di partecipazione, l'offerente dovrà presentare una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46, 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000 e s.m.i., redatta in carta semplice utilizzando il modello allegato al presente Disciplinare (Allegato 4).

A pena di esclusione, la dichiarazione sostitutiva di certificazione:

- dovrà essere sottoscritta dall'offerente, dal procuratore speciale o, in caso di persone giuridiche dal/dalla legale rappresentante,
- dovrà essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità dell'offerente (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e).

In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo/a concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati.

A tutela dell'interesse pubblico, l'alienazione del bene in oggetto è vietata a società la cui struttura non consenta l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo.

BUSTA B - Deposito Cauzionale

Per la presentazione dell'Offerta vincolante e delle eventuali successive offerte migliorative è richiesta, **a pena di esclusione**, la costituzione di un deposito cauzionale ("Deposito cauzionale") pari a € 70.000,00 (Euro settantamila), equivalente al 10% del prezzo posto a base d'asta, da inserire sul Sistema all'interno della busta telematica denominata "Busta B – Offerta Tecnica".

Il Deposito Cauzionale infruttifero dovrà essere fornito, alternativamente, attraverso le seguenti modalità:

- a) mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, a prima richiesta, rilasciata da primari istituti di credito o intermediari abilitati, o società di assicurazione autorizzate ai sensi di legge. La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 codice civile e con l'espressa rinuncia alle eccezioni ai benefici e ai diritti di cui agli articoli 1945 e di cui all'art. 1957 cod. civ, ed in particolare a quella di cui al comma 2; detta cauzione dovrà avere validità di 12 mesi decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara e dovrà prevedere l'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta di Infra.To, per un ulteriore periodo di durata pari a 180 giorni. Fermo restando che dovrà farsi riferimento allo schema previsto dall'art.93 del Codice Appalti (D. Lgs. 50/2016);
- b) mediante bonifico bancario sul Conto Infruttifero intestato a Infratrasporti.To S.r.l. a socio unico - IBAN: IT50R0306903390100000000774 - CAUSALE CAUZIONE 10% - ASTA PUBBLICA PALAZZO NIGRA. In tal caso nella busta B dovrà essere inserita dichiarazione di avvenuta esecuzione da parte dell'Istituto bancario;
- c) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Infratrasporti.to S.r.l. a socio unico – CAUSALE CAUZIONE 10% - ASTA PUBBLICA PALAZZO NIGRA. In tal caso nella Busta B dovrà essere inserita la quietanza di deposito rilasciata.

Detta Cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, senza interessi e con eventuali spese saranno a carico del beneficiario. La cauzione prestata dall'aggiudicatario potrà essere imputata in conto prezzo al momento della stipula del contratto di compravendita. La polizza fideiussoria o fideiussione bancaria o assicurativa sarà restituita entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto definitivo.

Il deposito cauzionale provvisorio è posto a garanzia della corretta partecipazione alla Procedura e garantisce la mancata sottoscrizione del contratto di vendita. Pertanto la somma versata a titolo di deposito cauzionale verrà introitata da Infra.To in caso di inadempimento dell'aggiudicatario alla stipula del contratto preliminare o definitivo ovvero qualora lo stesso non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

BUSTA C – Offerta Economica

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, utilizzando il modello allegato al presente Disciplinare (Allegato 5) e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole ad Infra.To.

A pena di esclusione, detta offerta dovrà essere:

- incondizionata;
- sottoscritta dall'offerente, anche a mezzo procura, ovvero, in caso di persone giuridiche, dal/dalla legale rappresentante e in caso di partecipazione congiunta, da tutti i soggetti offerenti;
- pari o superiore al prezzo a base d'asta;

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di più di una Offerta Vincolante da parte di uno stesso soggetto o di soggetti ad esso riconducibili.

L'Offerta Vincolante di acquisto dovrà essere ferma ed irrevocabile per 12 mesi dalla data di aggiudicazione.

La presentazione di offerte vincolanti non costituisce obbligo a contrarre per Infra.to e per il Comune di Torino, come meglio specificato infra all'art. 8.

ART. 6 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA e AGGIUDICAZIONE

6.1 APERTURA DELLE OFFERTE

La presente procedura è svolta con il metodo delle offerte segrete, in aumento, da confrontarsi con il prezzo base.

Il 20 dicembre 2021 alle ore 15.00, presso gli Uffici di Infra.To in Torino, Corso Novara n. 96, al nono piano, la commissione di gara all'uopo nominata procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste, utilizzando il Sistema.

Sarà consentita la partecipazione dei soggetti interessati in presenza, muniti della certificazione Green-pass, secondo le vigenti disposizioni anti COVID, nonché la modalità di collegamento da remoto.

In presenza sarà ammesso un solo rappresentate per ciascun Offerente, munito dei necessari poteri ovvero di apposita delega e del documento di identità.

La Commissione esaminerà la correttezza e la completezza della documentazione inserita nelle buste A, inerente le dichiarazioni rese e B, inerente il deposito cauzionale.

In caso di incompletezza e/o irregolarità della Documentazione potrà essere chiesta agli offerenti la regolarizzazione, entro un termine non superiore di 10 giorni. In caso di mancata regolarizzazione, l'Offerente sarà escluso.

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i concorrenti in caso di totale mancanza degli elementi essenziali previsti dal presente bando a pena di esclusione. In detti casi le offerte economiche presentate dai/dalle concorrenti esclusi/e non verranno aperte.

La società dopo avere esaminato la correttezza e completezza della documentazione procederà all'apertura della busta C, contenente l'offerta economica, dando lettura dei prezzi offerti e stilando in caso di più offerte una graduatoria, che potrà essere elaborata automaticamente dal Sistema, in base al prezzo indicato.

In caso di Offerte Vincolanti di pari importo, tutte valide, potrà essere chiesto ai medesimi offerenti, e solo ad essi, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924, di presentare un'offerta migliorativa, assegnando un congruo termine per la presentazione della stessa sempre tramite Sistema. In caso di non adesione al rilancio o di assenza di offerte migliorative si procederà mediante estrazione a sorte.

L'offerta migliorativa in busta chiusa, potrà essere formulata nella stessa seduta di apertura delle offerte, ove tutti i partecipanti che hanno presentato offerte di pari importo, siano presenti e siano muniti dei necessari poteri. Di ciò si darà atto nel Verbale delle operazioni di gara.

Qualora diversamente, siano presenti solo alcuni dei partecipanti ovvero nessun partecipante sia presente, l'offerta migliorativa dovrà pervenire tramite il Sistema. A tal fine, la società invierà richiesta di nuova offerta ai partecipanti, assegnando congruo termine per la presentazione delle offerte migliorative, come sopra indicato.

6.2 - AGGIUDICAZIONE

Al termine della Procedura Infra.To disporrà l'aggiudicazione dell'Immobile a favore dell'Offerente che abbia presentato l'Offerta vincolante di importo più elevato, ossia a colui che offrirà il maggior rialzo espresso in cifre e lettere rispetto al prezzo già offerto.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta. L'aggiudicazione verrà approvata con apposita determinazione dell'Amministratore Unico. L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul Sistema e sul sito web di Infra.To sezione società trasparente.

L'aggiudicazione sarà possibile anche in presenza di una sola offerta valida, purché pari o superiore alla base d'asta. Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto alla base d'asta a pena di esclusione.

L'aggiudicazione non produce alcun effetto traslativo della proprietà in quanto lo stesso si realizzerà soltanto con la stipula del **contratto definitivo di compravendita** ed il **contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto**, dedotta la cauzione se versata con bonifico bancario o assegno circolare.

La stipula del contratto è subordinata alla definitiva formale approvazione dell'Offerta Vincolante da parte dei competenti organi della società INFRA.TO e del COMUNE DI TORINO e all'esito positivo dei controlli sul possesso dei requisiti e sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

6.3 PRELAZIONE CULTURALE

L'aggiudicatario dovrà rispettare tutte le prescrizioni e condizioni a cui è sottoposto l'immobile in quanto facente parte di complesso immobiliare che riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, essendo parzialmente gravato dal decreto di vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte n. 822 del 18 dicembre 2012.

L'autorizzazione all'alienazione dovrà essere rilasciata dalla competente Soprintendenza e dovrà espressamente prevedere a carico dei soggetti aggiudicatari l'obbligo di rispettare tutte le prescrizioni del predetto decreto. Tali prescrizioni e condizioni dovranno inoltre essere riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiranno obbligazione ai sensi dell'art. 1456 codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

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

Nel caso in cui taluno degli Enti legittimati si avvallesse del diritto di prelazione, l'acquirente avrà facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 61, comma 6 del D.Lgs. 42/2004, potendo pretendere, in tale ipotesi, la sola restituzione del prezzo corrisposto, senza diritto ad interessi e/o rimborsi/indennizzi di alcun genere.

ARTICOLO 7 – STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA – EVENTUALE CONTRATTO PRELIMARE

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato a rogito di Notaio scelto dalla parte acquirente, entro il termine di 3 (tre) mesi dalla data di Aggiudicazione. Il prezzo dovrà essere integralmente versato dall'aggiudicatario in sede di stipulazione dell'atto di compravendita.

Resta inteso che la data della stipula del rogito potrà essere prorogata per comprovate ragioni (ad es: autorizzazione competente Ministero, sopravvenute esigenze della proprietà, completamento dell'iter per il rilascio di eventuale mutuo richiesto dall'aggiudicatario) fino e non oltre il termine di validità delle Offerte Vincolanti. In tal caso potrà procedersi alla stipula di un contratto preliminare.

L'atto di compravendita sarà sottoposto a condizione sospensiva per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto della porzione vincolata ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. L'atto di avveramento della condizione dovrà essere formalizzato entro il termine di giorni 30 dall'avveramento della condizione sospensiva stessa.

In caso di avveramento di tale condizione, l'aggiudicatario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti di Infra.To, neppure a titolo di interessi maturati, e avrà diritto alla mera restituzione delle somme corrisposte per l'acquisto del bene (deposito cauzionale, spese d'asta e corrispettivo versato in sede d'atto).

L'ammontare delle spese d'atto, fiscali e competenze notarili sarà posto interamente a carico dell'acquirente, così come sarà totalmente a carico dell'acquirente qualsiasi altro onere, costo e spesa relativa all'acquisto dell'Immobile (a titolo esemplificativo e non esaustivo: le

consulenze per assistenza, le imposte di legge dovute, l'IVA, se dovuta, le eventuali spese connesse a finanziamenti posti in essere per l'acquisto).

La mancata sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita da parte dell'Offerente dichiarato aggiudicatario, nonché il mancato integrale pagamento del prezzo di acquisto nel termine stabilito, comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la conseguente perdita del diritto di questi alla ripetizione del Deposito cauzionale versato e la facoltà per Infra.TO ad incamerare le relative somme, a titolo di penale, salvo comunque il diritto al maggior danno.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti per la vendita, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa (oltre alle ulteriori conseguenze di legge) e verrà escussa la cauzione provvisoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito per la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario. Infra.To potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al/alla concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato (e così via, fino all'esaurimento della graduatoria stessa), ovvero procedere secondo le indicazioni ricevute dalla Città di Torino.

La consegna dell'immobile sarà effettuata alla data di stipulazione dell'atto ovvero decorso il termine per l'esercizio del diritto di prelazione, fatte salve diverse esigenze.

ART. 8 – CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE – RISERVA

La presentazione dell'Offerta vincolante comporta l'accettazione da parte dell'Offerente delle regole della Procedura e dei documenti messi a disposizione.

La vendita avverrà alle condizioni di cui al codice civile e alle vigenti norme in materia di vendita di immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Infra.to si riserva a suo insindacabile giudizio di non dar seguito alla presente Procedura, sospendendola ovvero revocandola anche dopo l'avvenuta ricezione delle offerte, senza che l'Aggiudicatario e/o gli Offerenti possano avanzare alcuna pretesa per mancato guadagno e/o per i costi sostenuti per la partecipazione alla Procedura o per la presentazione di Offerta Vincolante, salva la restituzione della cauzione prestata.

ART. 9 - SPESE D'ASTA

Le spese di pubblicazione dell'avviso di gara graveranno dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine che verrà indicato da Infra.To, e comunque non oltre la data di sottoscrizione del contratto di vendita.

ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Infra.To, quale Titolare del trattamento ai sensi del Regolamento Europeo come di seguito definito, dichiara e garantisce che il trattamento dei dati personali forniti dai partecipanti alla Procedura avverrà nel pieno rispetto del "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" (D. Lgs. n. 196/2003) (il "Codice Privacy"), come modificato dal D. Lgs. 101/2018, nonché del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento Europeo") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia. Infra.To dichiara altresì che il trattamento dei dati relativi alla presente Procedura sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione della Procedura e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali. Il trattamento concerne le informazioni relative alla istanza di partecipazione, alla dichiarazione sostitutiva di certificazione e alle Offerte presentate dai partecipanti alla Procedura. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali e dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate/informatizzate e mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente correlate alle finalità stesse della Procedura.

A tal fine i partecipanti alla Procedura dichiarano di aver preso visione dell'informativa privacy (Allegato 6).

ART. 11 – FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione alla presente Procedura – ivi comprese l'interpretazione e l'esecuzione del presente documento - l'aggiudicazione e l'alienazione - è competente esclusivamente il Foro di Torino

ART. 12 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Marco Cesaretti, Responsabile dell'area Amministrazione Finanza e Controllo di Infra.To.

Torino, li 20/10/2021

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marco Cesaretti

Allegati

Allegato 1: planimetrie

Allegato 2: planimetria

Allegato 3: istanza di partecipazione

Allegato 4: dichiarazione sostitutiva

Allegato 5: fac simile offerta economica

Allegato 6: informativa Privacy