



Città di Pinerolo

Città Metropolitana di Torino

Piazza Vittorio Veneto n. 1 - Tel. 0121/361111 - Fax 0121/374285

<http://www.comune.pinerolo.to.it>

PROCEDURA APERTA

ALIENAZIONE BOX AD USO AUTORIMESSA SITI IN PINEROLO - VIA MONTEGRAPPA N° 32

In esecuzione della determinazione del dirigente del settore finanze adottata il 6 agosto 2021, n° meccanografico 406-2021, registrata al n° 511/2021, esecutiva,

SI RENDE NOTO

che il giorno **23 novembre 2021, alle ore 10,00**, nella sala giunta del Comune, in presenza del dirigente del settore finanze o suo sostituto, avrà luogo il pubblico incanto per la vendita relativa a n. 26 box facenti parte di un immobile di proprietà comunale ad uso autorimessa, sita in Pinerolo, via Montegrappa n° 32.

L'alienazione sarà regolata dalle condizioni e modalità contenute nel Disciplinare Tecnico approvato con la testé richiamata determinazione dirigenziale e da quelle contenute dal presente bando.

DESCRIZIONE:

Le unità immobiliari oggetto di alienazione sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo al Fg. 54, n. 301, sub. da 1 a 26, categoria C6.

L'autorimessa in cui sono ubicati i box è stata costruita negli anni '80 ed è costituito da un piano interrato adibito al ricovero ed alla manovra di veicoli, per una superficie coperta di ca. 740 mq, e di un piano terreno adibito a parcheggio pubblico.

L'accesso carraio all'autorimessa avviene da via Montegrappa, strada urbana di facile scorrimento, a singola carreggiata a senso unico di marcia e pista ciclopedonale a raso sul lato opposto. Essa è inoltre dotata di ingresso pedonale dal parcheggio sovrastante.

I box auto sono dotati di portoni prevalentemente basculanti; alcuni sono liberi ed altri occupati.

L'autorimessa risulta dotata di Regolamento di Condominio rep. n. 3583 del 09/11/1981.

Le singole unità immobiliari vengono alienate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, diritti e oneri di qualsiasi sorta.

Per una descrizione più dettagliata degli immobili, dati urbanistici e caratteristiche tecnico-edilizie e le relative planimetrie si rimanda al citato Disciplinare Tecnico ed ai suoi allegati.

CONDIZIONI PARTICOLARI PER L'ALIENAZIONE:

Come disposto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 14/04/2021, con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniali per il triennio 2021-2023, è prevista la costituzione di una servitù di uso pubblico per il parcheggio sovrastante l'autorimessa. Gli oneri manutentivi di tale parcheggio saranno a carico dei condomini.

DIRITTO DI PRELAZIONE:

Per i conduttori titolari di contratto di locazione dei box auto dell'autorimessa al 31/12/2020, che hanno corrisposto i canoni di locazione per l'anno 2020, è previsto l'esercizio del diritto di prelazione, secondo le modalità di cui all'art. 10 del citato Disciplinare Tecnico.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione i box dovranno essere resi liberi entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria degli stessi, che verrà comunicata agli interessati a mezzo raccomandata A.R.

PREZZO A BASE DI GARA:

L'importo complessivo dell'alienazione è determinato in € 199.872,00 (centonovantanovemilaottocentosestantadue/00 euro) per l'intera autorimessa.

I prezzi a base di gara per ciascuna unità immobiliare risultano dalla tabella sotto riportata:

N° BOX	ID. CATASTALE [Fig. 54 n. 301]	BOX OGGETTO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE SOGGETTO ALLA DISCIPLINA DELLA PRELAZIONE (art. 10)	PREZZO A BASE D'ASTA
1	Sub.1	-	€ 21.188,00
2	Sub. 2	-	€ 7.333,00
3	Sub. 3	-	€ 7.304,00
4	Sub. 4	-	€ 7.157,00
5	Sub. 5	-	€ 7.333,00
6	Sub. 6	Si	€ 7.304,00
7	Sub. 7	-	€ 7.483,00
8	Sub. 8	-	€ 7.392,00
9	Sub. 9	-	€ 7.451,00
10	Sub. 10	Si	€ 7.451,00
11	Sub. 11	-	€ 7.306,00
12	Sub. 12	-	€ 5.795,00
13	Sub. 13	-	€ 5.936,00
14	Sub. 14	-	€ 6.844,00
15	Sub. 15	-	€ 6.917,00
16	Sub. 16	-	€ 6.917,00
17	Sub. 17	-	€ 6.917,00
18	Sub. 18	Si	€ 6.917,00
19	Sub. 19	Si	€ 6.917,00
20	Sub. 20	Si	€ 7.166,00
21	Sub. 21	-	€ 4.868,00
22	Sub. 22	-	€ 6.013,00
23	Sub. 23	-	€ 7.248,00
24	Sub. 24	-	€ 8.594,00
25	Sub. 25	Si	€ 9.158,00
26	Sub. 26	-	€ 8.963,00

SOPRALLUOGO:

Allo scopo di assicurare la piena conoscenza dello stato dei locali, i soggetti che intendono presentare offerta dovranno obbligatoriamente effettuare sopralluogo da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Pinerolo (tel. 0121/361.386-371, patrimonio@comune.pinerolo.to.it). A tal fine, durante il sopralluogo dovrà essere presentata specifica richiesta per visionare la/le unità immobiliare/i oggetto di interesse. **L'offerta presentata dovrà, pertanto, riferirsi al/ai box auto visionato/i durante il sopralluogo con indicazione del numero dello stesso/degli stessi, come riportato/i nella tabella precedente.**

Il sopralluogo deve essere effettuato almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza della presentazione dell'offerta, direttamente dall'interessato in caso di persona fisica, dal titolare/legale rappresentante o amministratore munito dei necessari poteri in caso di persona giuridica.

Tutti i soggetti suddetti devono essere muniti, al momento del sopralluogo, di un documento d'identità in corso di validità.

L'attestazione di avvenuto sopralluogo sarà rilasciata dal Responsabile del Procedimento o suo delegato al termine di ciascuna visita.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Procedura aperta con il metodo delle offerte segrete al rialzo, rispetto al prezzo posto a base d'asta, secondo le procedure di cui all'art. 73 comma 1, lettera c) e all'art. 76 comma 2 del R.D. n. 827/1924.

Ai fini dell'aggiudicazione verranno preferite le offerte che massimizzano le entrate per il Comune e, pertanto, l'aggiudicazione provvisoria, in analogia all'articolo 76 del R.D. n. 827/1924, verrà dichiarata a favore dei concorrenti le cui offerte ammesse cumulativamente garantiscano la maggiore entrata per l'ente ovvero costituiscano la "migliore combinazione" delle offerte. La "migliore combinazione" è quella costituita da offerte singole e/o da offerte "in blocco", in cui la somma di tutte le offerte costituenti tale combinazione è la maggiore fra le somme di tutte le offerte delle altre singole combinazioni formabili. In una combinazione ciascun box può essere oggetto di una sola offerta (singola o "in blocco").

Qualora vi siano più combinazioni che garantiscano la maggiore entrata per l'ente (parità di prezzo fra "migliori combinazioni"), sarà preferita la combinazione interessante il minore numero di box. In eventuali altri casi di parità fra le offerte che massimizzano le entrate per l'Ente, l'aggiudicazione avverrà a mezzo sorteggio.

Qualora un'offerta "in blocco" non risulti aggiudicataria, ma uno o più box oggetto dell'offerta non vengano aggiudicati, in applicazione dei criteri precedentemente esposti, l'alienazione di questi ultimi potrà avvenire a trattativa privata con il concorrente che ha presentato detta offerta partendo dall'importo a base d'asta.

Il diritto di prelazione trova applicazione solo nel caso di offerta singola aggiudicataria per il/i box oggetto di prelazione, ma decade in presenza di un'offerta "in blocco" aggiudicataria, che comprenda anche altri box oltre a quelli soggetti a diritto di prelazione.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo a base d'asta del box oggetto dell'offerta, in caso di offerta singola, alla somma dei prezzi a base d'asta dei box oggetto di offerta, in caso di offerta "in blocco".

Non sono ammesse offerte economiche in ribasso o comunque condizionate, né offerte parziali.

L'offerta sarà formulata con l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo offerto in aumento su quello posto a base di gara.

In caso di discordanza tra il prezzo offerto indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione (art. 72, R.D. n. 827/1924).
Saranno escluse le offerte incomplete o non firmate dal richiedente.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

Ai fini della partecipazione alla gara ogni offerente non dovrà trovarsi al momento della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta in alcuna delle seguenti condizioni:

- 1) di non essere stato sottoposto a fallimento o non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o che non è in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- 2) inesistenza di condanne che comportino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, come disposto dagli artt. 32-ter e 32-quater del Codice Penale;
- 3) non essere stato soggetto alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, c.2, lettera c) del D.Lgs. n. 231/2001 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'[articolo 14 del D.Lgs. n.81/2008](#).

Nel caso in cui l'offerente sia un'impresa, tale dichiarazione deve riguardare anche i componenti l'organo di amministrazione con potere di rappresentanza, il direttore tecnico ed i soci di maggioranza.

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni o documenti non essenziali previsti dal presente bando si procederà a richiedere le necessarie integrazioni; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla richiesta, pena l'esclusione dalla gara.

TERMINI E RICEZIONE DELLE OFFERTE AL COMUNE DI PINEROLO:

entro le ore 12,00 del giorno 18 NOVEMBRE 2021 a: “Comune di Pinerolo - Ufficio Protocollo, piazza Vittorio Veneto n. 1 – 10064 PINEROLO”.

Il plico deve essere chiuso e sigillato mediante l'apposizione di timbro o firma sui lembi di chiusura. Sul frontespizio dovranno essere riportati chiaramente i seguenti dati:

- mittente;

- oggetto: **“Offerta per la gara del giorno 23 NOVEMBRE 2021, relativa all'alienazione box ad uso autorimessa siti in Pinerolo - via Montegrappa n° 32”.**

La presentazione delle offerte deve avvenire **esclusivamente** mediante *invio a mezzo del servizio postale*.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione integro o nel termine stabilito.

Oltre il suddetto termine non sarà ritenuta valida altra offerta, neanche se presentata in sede di gara o se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Non sono ammesse offerte condizionate, espresse in modo indeterminato o riferite ad offerte relative ad altra gara.

Le offerte inviate o presentate possono essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione presentando apposita istanza con le modalità di cui al presente articolo ed entro i termini di presentazione delle offerte.

Inoltre non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti.

Le offerte pervenute ed ogni documentazione allegata non saranno restituite.

Nel plico dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) Offerta (chiusa nell'apposita busta, debitamente sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, o comunque confezionata con modalità che assicurino la segretezza del contenuto, con l'indicazione del mittente e dell'oggetto della gara), redatta in lingua italiana su

carta legale o resa legale, datata e sottoscritta dal concorrente, con l'indicazione del luogo e della data di nascita del firmatario e **del prezzo offerto sull'importo** posto a base di gara in euro espresso in cifre ed in lettere.

Nell'offerta dovrà essere specificato se trattasi di offerta singola per un unico box oppure di offerta "in blocco" per un gruppo di box, anche non contigui. In relazione a ciascun box dovrà essere specificato il numero identificativo dello stesso come riportato nella tabella di cui sopra.

Per ogni concorrente è ammessa una sola offerta.

Nel caso dell'**offerta singola**, il prezzo indicato nell'offerta dovrà essere uguale o superiore al prezzo posto a base d'asta per il box oggetto dell'offerta.

Nel caso dell'**offerta "in blocco"**, il prezzo indicato nell'offerta dovrà essere unico e dovrà essere uguale o superiore alla somma dei singoli prezzi posti a base d'asta per i box costituenti il gruppo.

Non sono ammesse offerte economiche inferiori:

- 1) al prezzo posto a base d'asta per tale box, *nel caso di offerta singola*;
- 2) alla somma dei prezzi posti a base d'asta per ogni singolo box costituente il gruppo, *nel caso di offerta "in blocco"*.

Determinerà esclusione dalla gara: l'offerta non contenuta nell'apposita busta sigillata con le modalità sopra riportate, mancante dell'indicazione del mittente e dell'oggetto della gara, o recante abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

2) Istanza di ammissione alla gara, in carta resa legale mediante l'apposizione di marca da bollo da € 16,00, indirizzata al Sindaco della città di Pinerolo, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante se trattasi di società, ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 28/12/2000, n° 445, **con allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica non autentica di un documento di identità del sottoscrittore stesso**, da rendersi utilizzando il modulo n° 1 di autocertificazione, denominato "Istanza di ammissione alla gara", allegato al presente bando, che è anche scaricabile al sito Internet del comune di Pinerolo.

Al fine di rendere più agevole il lavoro della commissione di gara, s'invita il concorrente ad utilizzare detto modulo.

Nel caso in cui l'istanza venga sottoscritta da un procuratore, unitamente alla stessa dovrà essere trasmessa, **a pena di esclusione**, la relativa procura, in originale o copia autentica.

3) Solo per le società sono richiesti, inoltre, i seguenti documenti:

- copia dell'atto costitutivo e dello statuto (se prescritto);
- estratto della deliberazione dell'assemblea generale dei soci che conferisce la legale rappresentanza della società alle persone ivi indicate (tale documento non è necessario se la legale rappresentanza risulta già dall'atto costitutivo o dallo statuto);
- dichiarazione attestante che il legale rappresentante agisce in base ad una deliberazione del consiglio di amministrazione o altro atto equivalente.

4) Garanzia provvisoria:

Ai sensi dell'art. 30, comma 1, del R.D. 454/1909, a garanzia di tutti gli impegni derivanti dalla gara ed a copertura della mancata sottoscrizione del contratto, l'offerta deve essere corredata da una garanzia pari al 10%:

- del prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare (box) nel caso di offerta singola;
- della somma dei prezzi a base d'asta delle unità immobiliari (gruppo di box) oggetto di offerta "in blocco".

Detta garanzia dovrà avere, a pena di esclusione, validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia a corredo dell'offerta può essere costituita da assegno circolare o da bonifico bancario, entrambi nei limiti consentiti dalla legge, o da fideiussione bancaria o da polizza assicurativa o da polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che preveda espressamente ed a pena di esclusione, in analogia all'art. 93 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della parte venditrice.

La garanzia assumerà altresì funzione di penale se l'aggiudicatario non procedesse alla stipula del contratto entro i termini indicati nel bando. La garanzia sarà, invece, restituita per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'efficacia dell'aggiudicazione.

AGGIUDICAZIONE ED ADEMPIMENTI SUCCESSIVI:

L'aggiudicazione verrà pronunciata con apposita determinazione dirigenziale e diverrà efficace solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario e delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni e autocertificazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa 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; l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria e così via, fino all'esaurimento della graduatoria stessa.

L'aggiudicazione diverrà vincolante per l'Amministrazione una volta divenuti esecutivi ed efficaci, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della procedura e di trasferimento definitivo della proprietà, esperita la procedura per l'esercizio del diritto di prelazione per i box, di cui al successivo articolo 10 del presente disciplinare.

L'aggiudicatario sarà vincolato alla propria offerta per la durata di mesi 6 dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

La presentazione delle offerte non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non diventi esecutiva ed efficace, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione del bene, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

Ai concorrenti non aggiudicatari, il deposito cauzionale prestato sarà restituito, senza riconoscimento di interessi o somme a qualsiasi titolo pretese.

Sono a carico dell'acquirente eventuali spese catastali e tutte le spese inerenti o conseguenti alla compravendita ordinariamente in capo allo stesso; a titolo esemplificativo e non esaustivo: le spese di rogito, fiscali, accessorie; si precisa che l'alienazione è soggetta all'imposta di registro. Si informa che non sarà possibile la stipula dell'atto di rogito da parte del Segretario Generale del Comune di Pinerolo.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro il termine indicato nel bando. Una volta fissata la data di stipula, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

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

Si precisa che il notaio prescelto deve avere lo studio legale nel territorio della Città Metropolitana di Torino e dovrà recarsi presso questo Comune per la firma del contratto, salvo diverso accordo fra le parti. Prima della sottoscrizione del contratto, dovrà essere corrisposta al Comune di Pinerolo l'intera somma dovuta, pari al prezzo di vendita offerto, mediante versamento del corrispettivo presso la Tesoreria Comunale (UniCredit Banca S.p.A – filiale di Pinerolo). Qualora il pagamento non venisse effettuato secondo le modalità sopra indicate, si procederà a norma degli articoli 67 e

68 del regolamento approvato con R.D. 17/6/1909, n. 454.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione; il Comune di Pinerolo si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione al vincitore, incamerando la cauzione versata in sede di gara, nonché di passare al concorrente che segue in graduatoria.

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

Ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 si comunica che il Responsabile del Procedimento e della Procedura di Alienazione è il dott. Roberto Salvaia – Dirigente del Settore Finanze del Comune di Pinerolo.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati - i dati personali forniti saranno raccolti dal Comune di Pinerolo per le finalità di gestione della presente gara e saranno trattati con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi all'asta e al relativo contratto. Le medesime informazioni potranno essere comunicate alle amministrazioni pubbliche per l'assolvimento di obblighi di legge. L'interessato è titolare dei diritti di cui agli articoli 7, comma 3, 18, 20, 21 e 77 del succitato regolamento.

Per ogni ulteriore informazione sulle procedure di gara, rivolgersi all'ufficio Contratti ai numeri telefonici: 0121 361.207 – 361.312 (lunedì: ore 10,00-13,00; mercoledì: ore 9,00-11,30 e 14,30-17,30; venerdì: ore 9,00-11,30), agli indirizzi e-mail: contratti@comune.pinerolo.to.it; appalti@comune.pinerolo.to.it).

Ogni eventuale informazione sugli elaborati tecnici potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Patrimonio del Comune di Pinerolo ai seguenti recapiti: indirizzo e-mail: patrimonio@comune.pinerolo.to.it; tel.: 0121 361.386 - 361.371, nei seguenti giorni ed orari: lunedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00; mercoledì dalle ore 9.00 alle ore 11.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.30; venerdì dalle ore 9.00 alle ore 11.30.

Il bando integrale, comprensivo del modulo n° 1 “Istanza di ammissione alla gara”, del modulo n° 2 “Offerta economica”, il disciplinare tecnico ed i suoi allegati, sono scaricabili dal sito internet del comune di Pinerolo al seguente link: <http://www.comune.pinerolo.to.it/web/index.php/servizi/aree-tematiche/gare-d-appalto-comune-di-pinerolo/197-gare-in-corso-procedure-aperte-ristrette>

Pinerolo, lì 12 ottobre 2021

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZE

(dott. Roberto SALVAIA)

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005
e rispettive norme collegate, il quale sostituisce
documento cartaceo e la firma autografa*