

**DISCIPLINARE TECNICO  
PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA MONTEGRAPPA,  
PINEROLO (TO) CONSISTENTE IN AUTORIMESSA**

**INDICE**

- Art. 1** - Oggetto della Vendita
- Art. 2** - Descrizione dell'immobile
- Art. 3** - Dati urbanistici
- Art. 4** - Caratteristiche tecnico-edilizie
- Art. 5** - Condizioni Particolari per la Cessione
- Art. 6** - Sopralluogo
- Art. 7** - Garanzia a corredo dell'Offerta
- Art. 8** - Modalità di presentazione dell'offerta
- Art. 9** - Asta pubblica, criterio di Aggiudicazione e Aggiudicazione
- Art. 10** - Diritto di Prelazione
- Art. 11** - Adempimenti successivi all'Aggiudicazione
- Art. 12** - Responsabile del Procedimento
- Art. 13** - Disposizioni Finali
- Art. 14** - Allegati

### **Art. 1 – Oggetto della Vendita**

La vendita di cui all'oggetto è relativa a n. 26 box facenti parte di un immobile di proprietà comunale ad uso autorimessa, ciascuno dei quali costituenti un'unità immobiliare.

Tale immobile è in proprietà del Comune di Pinerolo conseguentemente al sopraggiungere del termine finale della Convenzione Edilizia rep. n. 754 del 11/01/1979, così come modificata da successivo atto rep. n. 3455 del 14/09/1981 – entrambe a rogito del Notaio Francesco Audano – e da ultimo prorogata per un anno con Deliberazione della Giunta Comunale n. 435 del 18/12/2018 fino al 11/01/2020.

Nello specifico la suddetta autorimessa è sita in Via Montegrappa 32, Pinerolo (TO), distinta al Catasto Terreni del Fg. 54 n. 301 ed al Catasto Edilizio Urbano al Fg. 54 n. 301 sub. da 1 a 26. L'immobile oggetto di alienazione risulta meglio individuato nell'estratto di mappa catastale allegato al presente documento sotto la lettera "A", con le relative visure.

**I prezzi a base d'asta formulati per ciascuna unità immobiliare costituente l'autorimessa (box auto) sono riportati nella tabella allegata al presente documento sotto la lettera "B", per un importo complessivo pari ad € 199.872,00 (centonovanovemilaottocentosezzantadue/00 euro) per l'intera autorimessa.**

### **Art. 2 – Descrizione dell'immobile**

L'area di proprietà comunale, delimitata sui fronti Nord, Est ed Ovest da muri di cinta e confinante con altre proprietà, ha un'estensione di ca. 860 mq.

L'immobile, costruito negli anni '80 a seguito di Convenzione Edilizia, 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 interrati sono 26 ed hanno la superficie individuata nella tabella allegata al presente disciplinare sotto la lettera "B". Essi sono dotati di portoni prevalentemente basculanti.

L'autorimessa risulta dotata di Regolamento di Condominio rep. n. 3583 del 09/11/1981 rog. Notaio Audano, che si allega sotto la lettera "D". Con determinazione dirigenziale n. 400 del 29/05/2020, mecc. n. 439/2020, è stato affidato l'incarico di amministrazione condominiale per l'autorimessa a Zaffiro Amministrazioni s.a.s. di Fabio Dott. Paglia & C.

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, (si veda allegato B) è previsto l'esercizio del diritto di prelazione secondo quanto disciplinato dal successivo art. 10. Si informa, a tal riguardo, che i box suddetti devono essere resi liberi entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria degli stessi, come da specifica comunicazione inviata a mezzo R.R. agli interessati. I restanti box sono liberi.

**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.**

### **Art. 3 – Dati urbanistici**

L'immobile ricade in area B 4.5 del P.R.G.C., zona a destinazione a residenziale e commerciale. L'area sovrastante l'autorimessa è contrassegnata con cod. servizio "d 4.4" (parcheggio pubblico esistente Via Montegrappa).

**Si allega al presente Disciplinare Tecnico sotto la lettera "E" il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'area in oggetto, a cui si rimanda per ulteriori specifiche.**

#### **Art. 4 – Caratteristiche tecnico-edilizie**

La struttura portante dell'autorimessa è realizzata in cemento armato, con platea di fondazione, solaio, muri e setti perimetrali, travi e pilastri gettati in opera. La pavimentazione è di tipo industriale in massetto di c.a. senza rivestimento; la rampa di accesso carraio, anch'essa gettata in opera così come la scala di uscita pedonale, è costituita da pavimentazione antisdrucchiolo a spina di pesce.

Sono disponibili agli atti d'ufficio le pratiche edilizie di cui alla C.E. n.65/79 ed il Certificato di agibilità del 21/09/1981, con relativi allegati (Certificato di ultimazione lavori del 13/07/1980; Certificato rilasciato dal Servizio di Igiene Pubblica il 21/08/1981; Certificato di collaudo del 08/05/1981).

Dal punto di vista impiantistico, l'autorimessa è dotata di impianto elettrico e di impianto antincendio costituito da estintori a parete, le cui certificazioni sono disponibili agli atti d'ufficio. In data 05/11/2019 è stato redatto il progetto di adeguamento dell'impianto elettrico ed in data 20/11/2019 è stata sottoscritta la relativa Dichiarazione di Conformità. Inoltre, in data 16/04/2019 è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività per autorimessa al Comando Provinciale VV.F.

#### **Art. 5 – Condizioni Particolari per la Cessione**

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. Si richiede che tale condizione sia inserita negli atti di compravendita inerenti e conseguenti alla presente procedura di alienazione.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 3 c. 3 del D.Lgs. 192/2005, ai fini dell'alienazione dell'immobile non occorre redigere l'Attestato di prestazione energetica, poiché trattasi di fabbricato adibito ad autorimessa che non deve garantire comfort abitativo in quanto di servizio e non destinato alla permanenza prolungata di persone, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

#### **Art. 6 – Sopralluogo**

I soggetti che intendono partecipare al bando devono obbligatoriamente effettuare un sopralluogo presso l'autorimessa, il quale deve essere preventivamente concordato 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 allegata al presente documento sotto la lettera "B".

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.

## **Art. 7 – Garanzia a corredo dell’Offerta**

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, come definita al successivo art. 8 del presente disciplinare;
- della somma dei prezzi a base d'asta delle unità immobiliari (gruppo di box) oggetto di offerta “in blocco”, come definita al successivo art. 8 del presente disciplinare.

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. 107 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.

## **Art. 8 – Modalità di presentazione dell'offerta**

L'offerta del concorrente può essere effettuata:

1) per un unico box, di seguito **offerta singola**;

2) per un gruppo di box, anche non contigui, di seguito **offerta “in blocco”**;

da identificare singolarmente con la numerazione individuata nella tabella e nelle planimetrie catastali allegata al presente Disciplinare, rispettivamente sotto la lettera “B” e “C”.

Per ogni concorrente è ammessa una sola offerta.

L'asta pubblica si svolge a mezzo di procedura aperta con il metodo delle offerte segrete detto “**al rialzo**” rispetto ai prezzi posti a base d’asta per i singoli box auto, come individuati nella tabella allegata al presente documento sotto la lettera “B”, secondo le seguenti modalità:

**1) 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;**

**2) 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”.**

## **Art. 9 – Criterio di Aggiudicazione e Aggiudicazione**

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, viene dichiarata a favore dei concorrenti le cui offerte ammesse

cumulativamente garantiscono la maggiore entrata per l'ente ovvero costituiscono 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 garantiscono 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.

Contestualmente alla presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara:

- di non essere stato sottoposto a fallimento o di 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;
- che non sono operanti nei suoi confronti condanne che comportino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, come disposto dagli artt. 32-ter e 32-quater del Codice Penale;
- di 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.

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".

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazione/documenti non essenziali, l'Amministrazione procederà a richiedere le necessarie integrazioni al/ai concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla richiesta, pena l'esclusione dalla gara.

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 dell'eventuale conduttore che eserciti il diritto di prelazione, come meglio disciplinato al successivo articolo 10 del presente disciplinare, 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 allorché siano 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'offerta si considera impegnativa e vincolante 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.

### **Art. 10 – Diritto di Prelazione**

I box auto oggetto della presente procedura, indicati come “BOX OGGETTO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE [...]” nella tabella allegata sotto la lettera “B” al presente disciplinare (si veda la relativa colonna), sono gravati da un diritto di prelazione in favore dei conduttori al 31/12/2020.

**Tale 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'esercizio di tale diritto dovrà avvenire a seguito di formale comunicazione da parte del Comune alienante con atto notificato a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, se il concorrente è in possesso di un indirizzo PEC, contenente il corrispettivo offerto e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione, il quale potrà essere esercitato in forma scritta dall'avente diritto entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, offrendo condizioni pari o superiori a quelle indicategli.

Il conduttore, che si avvale del diritto di prelazione contestualmente all'esercizio della stessa prelazione, deve presentare le dichiarazioni dell'offerente, di cui all'art. 9 del presente disciplinare.

Al conduttore che esercita il diritto di prelazione si applica la disciplina prevista per l'aggiudicatario provvisorio, per quanto compatibile.

### **Art. 11 – Adempimenti successivi all'Aggiudicazione**

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 la data indicata 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.

#### **Art. 12 – Responsabile 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.

#### **Art. 13 – Disposizioni Finali**

Per quanto non risulti contemplato nel presente Disciplinare Tecnico, si fa esplicito rinvio alle leggi ed ai regolamenti in materia di patrimonio e contabilità generale dello Stato. Non si applicano le norme del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i. salvo per analogia, ove espressamente richiamate negli atti di gara.

Per ogni eventuale controversia è esclusivamente competente il Foro di Torino.

#### **Art. 14 – Allegati**

- ALLEGATO A: Estratto di mappa catastale con individuazione del bene oggetto di alienazione e relative visure catastali
- ALLEGATO B: Tabella prezzi a base d'asta per unità immobiliare (box auto)
- ALLEGATO C: Planimetrie catastali con indicazione della numerazione dei box auto
- ALLEGATO D: Regolamento di Condominio rep. n. 3583 del 09/11/1981 rog. Notaio Audano con tabella di raccordo dei numeri dei box rispetto ai subalterni catastali
- ALLEGATO E: Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO F: Informativa Privacy