

AVVISO
DI ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI IMMOBILI
PREMESSO CHE

- (A) In forza di atto in data 28 aprile 2014 a rogito Notaio Remo Maria Morone, la Fondazione del Teatro Stabile di Torino (in seguito "**Fondazione**") è proprietaria dell'immobile sito a Torino in Via Riberi n. 6 angolo Via Gaudenzio Ferrari n. 12, identificato al Catasto Fabbricati al fg. 1248, mappale 257, sub 2 (cat. C/1), 5 (cat. C/2), 7 (cat. C/2), 8 (cat. A/2), 9 (in corso di definizione), 10 (cat. C/2), 12 (cat. non censibile), 13 (cat. A/5) ed insistente su terreno di circa 770 mq, distinto al Catasto Terreni al fg. 1248, mappale 257 (in seguito "**Immobile**").
- (B) La Fondazione intende vendere l'Immobile alle migliori condizioni economiche possibili, nel rispetto delle esigenze di pubblicità imposte alla Fondazione dalla legge.
- (C) In data 26 giugno, 30 giugno e 2 luglio 2014, la Fondazione ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e sulle pagine locali e nazionali del quotidiano La Stampa un avviso di asta pubblica per la vendita dell'Immobile determinando il prezzo a base d'asta in base alla relazione estimativa del più probabile valore di mercato dell'Immobile redatta dalla Città di Torino a marzo 2014.
- (D) Entro il termine fissato nel predetto avviso non è pervenuta alcuna offerta di acquisto e nella data fissata per l'esperimento dell'asta pubblica nessuno si è presentato. Con verbale redatto in data 22 settembre 2014, l'asta pubblica è quindi stata dichiarata deserta.
- (E) La Fondazione ha quindi provveduto a richiedere una nuova perizia di stima ad un primario operatore del settore che ha definito il prezzo di mercato dell'immobile in Euro 1.480.000,00 (unmilionequattrocentotantamila/00) ed ha conferito incarico ad un operatore qualificato per il reperimento di proponenti acquirenti, anche al fine di verificare il reale valore di mercato dell'Immobile e garantire la vendita alle migliori condizioni economiche.
- (F) In data 16 giugno 2015 è pervenuta una proposta di acquisto da parte di un operatore interessato che ha offerto il prezzo di Euro 1.050.000,00 (unmilioneecinquantamila/00), versando a titolo di cauzione la somma di Euro 100.000,00 a mezzo assegno bancario e impegnandosi a versare l'ulteriore somma di Euro 100.000,00, a titolo di anticipo, entro 30 giorni dall'accettazione della proposta e il saldo del prezzo all'atto notarile di trasferimento della proprietà, di cui assume ogni spesa e onere (in seguito "**Proposta**").
- (G) Con la presente procedura, la Fondazione intende verificare che le condizioni della Proposta siano le migliori condizioni di vendita dell'Immobile ottenibili dal mercato, consentendo agli operatori interessati di presentare proposte migliorative comunque nel rispetto delle seguenti condizioni, termini e modalità.

* * *

1. ENTE VENDITORE

Fondazione del Teatro Stabile di Torino – Via Rossini n. 12 – 10123 Torino. Contatti: centralino tel. 0039 0115169411, fax 0039 0115169410, e-mail: appalti@teatrostabiletorino.it, p.e.c. presidenza@pec.teatrostabiletorino.it

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'Immobile è sito a Torino, Via Riberi n. 6 angolo Via Gaudenzio Ferrari n. 12 ed è identificato al Catasto Fabbricati al fg. 1248, mappale 257, sub 2 (cat. C/1), 5 (cat. C/2), 7 (cat. C/2), 8 (cat. A/2), 9 (in corso di definizione), 10 (cat. C/2), 12 (cat. non censibile), 13 (cat. A/5) ed insistente su terreno di circa 770 mq, distinto al Catasto Terreni al fg. 1248, mappale 257.

L'Immobile rientra nella Zona Urbana Centrale Storica AT del PRG della Città di Torino ed è costituito da un piano interrato, due piani fuori terra, con piccola area cortilizia pertinenziale, e sottotetto in parte abitabile.

Sull'Immobile risulta trascritto vincolo del Ministero dei beni e le attività culturali trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino in data 16 maggio 2012 ai numeri 15759/11908.

L'Immobile è stato acquistato dalla Fondazione con atto in data 28 aprile 2014 a rogito Notaio Remo Maria Morone.

3. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è pari a Euro 1.050.001,00 (unmilione cinquantamila e uno/00) ed è determinato in base al prezzo offerto con la Proposta.

L'Immobile è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trova, con i relativi pesi e oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, anche se non espressamente indicati nella descrizione di cui al punto che precede. Lo stato dell'Immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Il valore dell'Immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, restando l'Amministrazione alienante sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'Immobile ceduto.

La Fondazione venditrice garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza, nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

4. SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a presentare offerta per l'acquisto dell'Immobile, per sé stessi quali persone fisiche o per le persone giuridiche di cui sono titolari o legali rappresentanti, i soggetti nei cui confronti non siano state pronunciate condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32-quater del codice penale ovvero sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e nei cui confronti non siano in corso i relativi procedimenti o procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i. o di una delle cause ostative previste dall'articolo 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i.

I concorrenti, persone fisiche o giuridiche, devono inoltre essere in regola con gli adempimenti contributivi e con ogni obbligo relativo al pagamento di imposte e tasse.

L'operatore che ha presentato la Proposta è altresì ammesso a presentare offerta nella presente procedura nel caso in cui intenda migliorare le condizioni della Proposta, fermo restando che in caso contrario resta valida la Proposta nei termini previsti nella stessa. Nel caso in cui tale operatore presenti un'offerta migliorativa dovrà dichiarare la conferma del deposito cauzionale già versato e delle dichiarazioni amministrative già rese.

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta sarà aggiudicata con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ai sensi degli articoli 73, comma 1, lettera c) e 76 del Regolamento di contabilità generale dello Stato (Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827).

L'Immobile sarà aggiudicato all'offerta più alta o, in caso di asta deserta, all'operatore che ha presentato la Proposta.

6. DEPOSITO CAUZIONALE

Per essere ammessi all'asta pubblica gli interessati devono costituire, prima della presentazione dell'offerta, un deposito a titolo cauzionale, pari a Euro 100.000,00.

La cauzione sarà sollecitamente svincolata, senza corresponsione di interessi, per i concorrenti non aggiudicatari al termine delle operazioni di asta.

Il deposito può essere effettuato in contanti a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Fondazione IBAN: IT23Z0335901600100000063923 oppure mediante assegno bancario o mediante fideiussione bancaria, assicurativa o rilasciata dai soggetti autorizzati iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.Lgs. 385/93 che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In caso di cauzione prestata mediante fideiussione, essa dovrà contenere le seguenti clausole a pena di esclusione:

- (a) rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del codice civile;
- (b) operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione;
- (c) validità per almeno 180 giorni dal termine ultimo previsto per la presentazione dell'offerta.

In caso di offerta congiunta, la cauzione dovrà essere unica e intestata a tutti i soggetti.

7. DOCUMENTI

La Fondazione mette a disposizione dei concorrenti che ne faranno richiesta scritta al Responsabile Unico del Procedimento, l'atto di provenienza dell'Immobile, Rogito in data 28 aprile 2014 Notaio Morone con allegate planimetrie catastali.

8. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Pena la non ammissione delle stesse, le offerte dovranno pervenire in plico chiuso (in seguito il "**Plico**") entro e non oltre le ore **13:00** del giorno **29 luglio 2015**, presso la sede della Fondazione del Teatro Stabile di Torino all'indirizzo Via Rossini 12, Torino (10123), a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. oppure mediante consegna diretta oppure a mezzo di terze persone o corriere.

Non saranno ritenute valide le offerte pervenute oltre il predetto termine, anche se sostitutive o integrative rispetto a offerta precedente e i relativi Plichi non saranno aperti.

Il recapito del Plico si intende a esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il Plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. In ogni caso non fa fede la data del timbro postale.

Il Plico dovrà riportare il nominativo del mittente e, in caso di offerta congiunta, di tutti i soggetti offerenti, e dovrà altresì riportare la seguente dicitura: "**OFFERTA PER LA PROCEDURA DI ASTA**"

PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI VIA RIBERI". I Plichi privi di dette indicazioni non saranno aperti.

Le offerte economiche devono essere almeno pari al prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte economiche in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta, indeterminate, condizionate, plurime, parziali.

È ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti che sono comunque solidalmente obbligati nei confronti dell'Amministrazione. In tal caso la documentazione richiesta per la partecipazione all'asta dovrà essere riferita a ciascuno degli offerenti e la cauzione dovrà essere unica e intestata a tutti i soggetti. In caso di aggiudicazione, qualora non indicato diversamente dagli stessi prima della stipulazione dell'atto notarile, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti, i quali acquisteranno la proprietà dell'Immobile in regime di comunione ai sensi del codice civile.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere prodotta in forma autenticata. L'offerta, l'aggiudicazione e il contratto si intenderanno, in questo caso, fatte dalla persona mandante, rappresentata dal mandatario.

Sono ammesse offerte per persona da nominare. Quando le offerte sono fatte a nome di più persone, queste sono solidalmente obbligate nei confronti dell'Amministrazione.

9. CONTENUTO DEL PLICO

Il Plico dovrà contenere:

- (a) una **busta A** chiusa contenente la documentazione amministrativa indicata nel successivo paragrafo 1 e recante la dicitura "**Documentazione Amministrativa**" e il nominativo del mittente.
- (b) una **busta B** chiusa con ceralacca oppure chiusa con nastro adesivo oppure chiusa e timbrata sui lembi di chiusura oppure chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura dall'offerente, contenente l'offerta economica di cui al successivo paragrafo 12 e recante la dicitura "**Offerta Economica**" e il nominativo del mittente.

10. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta avrà luogo il giorno **30 luglio 2015** alle ore **11.00** presso la Sala delle Colonne del Teatro Gobetti in Torino, Via Rossini 8, alla quale saranno ammessi gli offerenti persone fisiche e i legali rappresentanti delle imprese concorrenti o persone munite di apposita delega.

Durante tale seduta, il seggio di gara aprirà i Plichi tempestivamente e regolarmente pervenuti e verificherà la correttezza formale della Documentazione Amministrativa prodotta da ciascuno dei concorrenti, disponendo l'esclusione dall'asta dei concorrenti la cui verifica sarà negativa.

Successivamente, sempre in seduta pubblica il seggio di gara aprirà le buste contenenti le Offerte Economiche presentate dai soggetti ammessi.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta maggiore più vantaggiosa per l'Amministrazione e sarà definitiva a unico incanto, senza possibilità di fare ulteriori offerte in aumento ai sensi dell'articolo 65, comma 1, n. 9 del Regolamento di contabilità.

Non sono previste fasi di rilancio. Qualora però venissero presentate due o più offerte uguali, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti, se presenti alla

seduta, oppure si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio nel caso in cui i soggetti non siano presenti o non intendano rilanciare sull'offerta ovvero in caso di ulteriore parità delle offerte.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando sarà presentata una sola offerta giudicata valida.

Il verbale d'asta ha valore provvisorio, essendo la stipula dell'atto di alienazione subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte della Fondazione, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

La Fondazione si riserva la facoltà di non dare luogo all'asta o di prorogare la data fissata per la stessa senza alcuna pretesa da parte dei concorrenti.

In caso di asta deserta, l'asta sarà aggiudicata al soggetto che ha presentato la Proposta.

11. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il concorrente dovrà inserire nella busta A l'istanza di partecipazione all'asta, redatta in bollo da Euro 16,00 e contenente l'attestazione di essere a conoscenza che dichiarazioni mendaci comporteranno l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 76 del DPR 445/2000 s.m.i. oltre che l'esclusione dall'asta; l'istanza deve essere indirizzata alla Fondazione e sottoscritta in forma semplice, con allegata fotocopia semplice di un documento di identità del sottoscrittore, ai sensi e per gli effetti degli artt. 35 e 38 del DPR 445/2000 s.m.i. e deve contenere il numero di telefono, di fax e di p.e.c. dell'offerente a cui saranno inviate le comunicazioni relative alla procedura.

All'istanza dovranno altresì essere allegate le seguenti ulteriori dichiarazioni, successivamente verificabili, sottoscritte dai soggetti legittimati ai sensi di legge a rendere tali dichiarazioni con allegata fotocopia semplice di un documento di identità del sottoscrittore o dichiarazione equivalente per i concorrenti stabiliti in altri Paesi U.E.

- (1) Solo per le persone giuridiche, dichiarazione attestante l'iscrizione nel Registro Imprese della competente Camera di Commercio, con l'indicazione del numero di iscrizione, codice fiscale, partita IVA, natura giuridica, ragione o denominazione sociale, sede legale e oggetto dell'attività, generalità, cittadinanza, data di nascita, residenza e qualifica del titolare e del direttore tecnico in caso di impresa individuale ovvero di tutti i legali rappresentanti in caso di società o consorzi, (recante data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'asta), numero di posizione INPS o INAIL e relativa sede ed indirizzo.
- (2) Dichiarazione sottoscritta in forma semplice dall'offerente persona fisica o direttamente dal titolare (in caso di impresa individuale), da ciascun socio (in caso di società in nome collettivo), da ciascun socio accomandatario (in caso di società in accomandita semplice), da ciascun amministratore munito di poteri di rappresentanza, dal socio unico persona fisica, dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (se si tratta di altro tipo di società o consorzio):
 - (i) di essere pienamente capace di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità ai sensi dell'art. 32-quater del codice penale ovvero sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non sono in corso a proprio carico i relativi procedimenti;
 - (ii) l'assenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del D. Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i. o di una delle cause ostative previste dall'articolo 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i.;

- (iii) che nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (già art. 3 L. 1423/56), irrogate nei confronti di un proprio convivente.
- (3) Dichiarazione di essere in regola con gli adempimenti contributivi e con ogni obbligo relativo al pagamento di imposte e tasse e di non avere procedimenti pendenti con riferimento a violazioni a tali obblighi.
- (4) Dichiarazione di avere preso atto delle caratteristiche e dello stato dell'Immobile in tutte le sue parti e di rinunciare a qualsivoglia azione e/o pretesa per lesione, diminuzione di prezzo, errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze.
- (5) Dichiarazione di avere preso visione del presente avviso d'asta, delle condizioni di pagamento, delle condizioni e termini per la stipula del contratto e delle prescrizioni urbanistiche riguardanti l'Immobile e di accettarli incondizionatamente e integralmente senza riserva alcuna.
- (6) Ricevuta attestante il versamento del deposito cauzionale.
- (7) Eventuale procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata qualora l'offerta sia formulata per procura.

12. OFFERTA ECONOMICA

L'offerente deve inserire nella busta B il prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile indicando, in cifre e in lettere, il relativo importo espresso in Euro.

In caso di discordanza tra le indicazioni in cifre e in lettere prevale il valore più conveniente per l'Amministrazione.

L'Offerta deve essere sottoscritta, per esteso e con firma leggibile, dal concorrente persona fisica ovvero dal legale rappresentante della società e in caso di offerta congiunta da tutti i soggetti offerenti.

13. PAGAMENTO DEL PREZZO E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato mediante atto pubblico rogato da notaio, prescelto e incaricato dall'aggiudicatario, entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione di aggiudicazione definitiva dell'asta pubblica.

Il prezzo di acquisto dovrà essere interamente versato almeno due giorni lavorativi prima della data fissata per il rogito notarile, oppure mediante assegno circolare non trasferibile da consegnarsi all'atto del rogito.

In ogni caso, tutte le spese e gli oneri fiscali correlati al rogito, alla registrazione, alla volturazione catastale e alla trascrizione dell'atto, nonché per eventuali frazionamenti, aggiornamenti catastali, prestazioni tecniche e quant'altro dovesse occorrere per la stipulazione dell'atto, resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'acquirente.

Dalla data di acquisita efficacia dell'atto pubblico di compravendita l'acquirente sarà immesso nel possesso dell'Immobile, intendendosi sin d'ora che le imposte e tasse di qualsiasi genere, riferite direttamente o indirettamente agli immobili alienati, saranno da quella data a suo esclusivo carico.

Qualora l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non ottemperi agli adempimenti sopra indicati o non rispetti i termini previsti, la Fondazione revocherà l'aggiudicazione e incamererà il deposito cauzionale.

14. ULTERIORI INDICAZIONI

Sopralluogo e chiarimenti

I concorrenti possono chiedere di effettuare il sopralluogo dell'Immobile, nonché chiarimenti di natura tecnica ai numeri indicati in epigrafe.

Eventuali informazioni complementari di interesse generale saranno pubblicate sul sito della Fondazione www.teatrostabiletorino.it.

Vincolatività dell'offerta

Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla loro offerta mediante atto notificato alla Fondazione ove, trascorsi 180 giorni dal termine ultimo di presentazione dell'offerta, non sia stata approvata l'aggiudicazione definitiva.

Mentre l'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, la Fondazione non assumerà verso di questi alcun obbligo se non quando gli atti inerenti alla procedura di asta saranno stati approvati da parte degli organi competenti e comunicati all'aggiudicatario, fermi restando comunque gli accertamenti su quest'ultimo previsti dalla normativa antimafia ex D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159.

La Fondazione si riserva la facoltà di annullare e/o revocare il presente avviso, non aggiudicare e/o non stipulare il contratto senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennità o compensi di qualsiasi tipo nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

Fermi restando le previsioni della normativa antimafia e i relativi adempimenti, la Fondazione, nel pubblico interesse, si riserva di non procedere alla stipulazione del contratto ove venga comunque a conoscenza, in sede di informative di cui all'art. 94 del D.Lgs. 159/2011 (già art. 4 del D.Lgs. 490/94), ovvero all'art. 1-septies del D.L. 6 settembre 1982, conv. in legge 726/1982 e s.m.i. di elementi o circostanze tali da comportare il venir meno del rapporto fiduciario con l'appaltatore.

Forma delle dichiarazioni

Le dichiarazioni richieste ai concorrenti ai sensi del presente avviso dovranno essere rese nelle forme previste dal DPR 445/2000.

Trattamento dei dati

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati conferiti dal concorrente verranno trattati dalla Stazione appaltante in qualità di Titolare del trattamento anche con mezzi informatici e per l'esclusiva finalità della scelta del contraente. Il loro conferimento ha natura facoltativa, fermo restando che il concorrente che intende partecipare alla gara o aggiudicarsi l'appalto deve fornire alla Stazione Appaltante la documentazione richiesta dal presente disciplinare di gara e dalla vigente normativa. La mancata produzione dei predetti documenti comporta l'esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dell'aggiudicazione.

I dati personali raccolti potranno esser comunicati o, comunque, messi a conoscenza: (i) del personale della Fondazione che cura il procedimento di gara; (ii) di coloro che presenziano alla seduta pubblica di gara; (iii) di ogni altro soggetto che ne abbia diritto ai sensi della L. 241/90. All'interessato sono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Per

l'esercizio di tali diritti, da porre in essere ai sensi e per gli effetti della L. 241/90, l'interessato potrà rivolgersi al Titolare del trattamento, Fondazione del Teatro Stabile di Torino.

Responsabile del Procedimento: Architetto Claudio Cantele

IL PRESIDENTE

Evelina Christillin