



STAZIONE UNICA APPALTANTE

UNIONE MONTANA COMUNI OLIMPICI – VIA LATTEA
Piazza Vittorio Amedeo n° 1 – C.A.P. 10054 – Cesana Torinese
Tel. 0122/89114 fax 0122897113
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
e-mail: unionevialattea@legalmail.it

ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NELL'AREA TURISTICO-RICETTIVA DI NUOVO IMPIANTO B4 DENOMINATA "FRONTE NEVE" COMUNE DI SESTRIERE

BANDO DI GARA

Richiamati i seguenti atti:

- Deliberazione del C.C. n. 10 del 20/05/2024 nella quale veniva approvato il progetto definitivo della variante parziale n. 22 al PRGC;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 19/03/2021 con la quale è stato approvato il piano delle alienazioni dell'Ente;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 09/07/2024 con la quale è stata approvata la perizia di stima degli immobili di cui trattasi e sono stati dettati gli indirizzi a valere sul Responsabile dell'Area OOPP e Centrale di Committenza;

In esecuzione della Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici e Centrale di Committenza del comune di Sestriere n° 204 del 12/07/2024, si indice una procedura aperta per l'alienazione degli immobili siti in zona Piazza Kandahar, in area denominata "Fronte Neve", area urbanistica A03 e meglio identificati al catasto terreni – Sezione B – Champlas Du Col come segue:

- Fg. 10 map. 212;
- Fg. 10 map. 191;
- Fg. 10 map. 193;
- Fg. 10 map. 198;
- Fg. 10 map. 196;
- Fg. 10 map. 305;
- Fg. 10 map. 284;
- Fg. 10 map. 286;
- Fg. 10 map. 200;
- Fg. 10 map. 201;
- Fg. 10 map. 194;
- Fg. 10 map. 195;
- Fg. 10 map. 298;
- Fg. 10 map. 299;
- Fg. 10 map. 323;
- Fg. 10 map. 323;

- Fg. 10 map. 295;
- Fg. 10 map. 299;
- Fg. 10 map. 303;
- Fg. 10 map. 335;
- Fg. 10 map. 367;
- Fg. 10 map. 363;
- Fg. 10 map. 351;
- Fg. 10 map. 353;

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE:

Comune di Sestriere

Via Europa, 1 - 10058 Sestriere (TO) – ITC11 – Tel. 0122.750613

Sito Internet: info@comune.sestriere.to.it

PEC: comuneseestriere@legalmail.it

Responsabile unico del procedimento: arch. Giorgio Fasano, Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici e Centrale di Committenza.

2. STAZIONE UNICA APPALTANTE:

Unione Montana "Comuni Olimpici - Via Lattea" – Lavori Pubblici e Centrale di Committenza

Piazza Vittorio Amedeo n. 1 - 10054 Cesana Torinese (TO)

Tel. 0122/89114-0122/89443 - Fax 0122.897113

e-mail: unionevialattea@legalmail.it

3. PROCEDURA DI GARA E AGGIUDICAZIONE:

Procedura svolta ai sensi del Regio Decreto n. 454/1909 con procedura aperta ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) e dell'art. 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827, mediante aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con richiamo alle forme e modalità di cui all'art. 108 del D. Lgs. 36/2023. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta ritenuta valida. In caso di parità di offerte, si procederà ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, nel qual caso si svolgerà seduta stante una licitazione tra gli stessi, a partiti segreti, con aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione avverrà nel rispetto delle seguenti condizioni, così come indicate nella Determina a Contrarre n. 204 del 12/07/2024:

1. Il fronte sci deve rimanere accessibile dal piazzale Kandahar;
2. Non ci dovrà essere alcuna interferenza ma assoluta integrazione con le attività di noleggio già presenti e con la casetta sede associazione diversamente abili "Sport di+";
3. Non ci dovrà essere alcuna interferenza ma assoluta integrazione con uscita/ingresso pedonale garage condominio Kandahar/Hotel du Col;
4. Garanzia di un passaggio con accesso sci ai piedi dal piazzale Kandahar fronte delle piste. Tale passaggio andrà assoggettato a uso pubblico;

5. La demolizione dei manufatti presenti nell'ambito A03 sarà posta a carico dell'aggiudicatario della procedura di alienazione;
6. Verrà richiesta la monetizzazione (no scomputo) degli oneri;
7. Eventuale materiale di recupero degli scavi riutilizzabile potrebbe essere utilizzato in altro sito identificato dal Comune di Sestriere (previa presentazione di idoneo progetto/autorizzazioni edilizie, paesaggistiche, idrogeologiche etc...)

4. LUOGO, DESCRIZIONE, IMPORTO DELL'ALIENAZIONE, MODALITA' DI PAGAMENTO, DEPOSITO CAUZIONALE:

a) LUOGO: Sestriere (TO).

b) DESCRIZIONE: l'alienazione dei beni indicati in premessa avverrà mediante una procedura di gara ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) e art. 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827, mediante offerta al rialzo sull'importo posto a base di gara.

c) PREZZO POSTO A BASE DI GARA: 513,50 €/mq (media della forbice di valori dell'area edificabile desunti dalla perizia valutativa presente nella documentazione di gara).
La superficie totale dei terreni oggetto dell'alienazione è pari a 6.713 mq. Il valore complessivo posto a base di gara è pari ad € 3.447.125,50. Il rialzo percentuale verrà presentato sul costo al metro quadrato.

d) MODALITÀ DI PAGAMENTO: la cessione dell'immobile oggetto di alienazione si intenderà effettuata a corpo e non a misura, libero da ipoteche, nello stato di fatto e di diritto in cui detto immobile si trova alla data della presentazione dell'offerta, accettando l'aggiudicatario eventuali pesi, vincoli, servitù attive e passive, apparenti o meno. L'aggiudicatario dell'asta pubblica dovrà pagare l'intero prezzo offerto per la compravendita dell'immobile secondo le seguenti modalità:

- prima della stipulazione del contratto mediante bonifico bancario su conto corrente dedicato dell'Ente;
- al momento della stipula del contratto di alienazione, mediante assegno circolare

e) DEPOSITO CAUZIONALE: mediante fideiussione bancaria rilasciata da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385. La fideiussione o la polizza fideiussoria assicurativa, pena l'esclusione, deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli espressamente sopra indicati. La fotocopia della quietanza dell'avvenuto deposito (in caso di versamento per contanti o assegno circolare non trasferibile presso la Tesoreria Comunale), ovvero l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà essere inserita nel plico contenente la documentazione e l'offerta.

Il Comune di Sestriere procederà entro sessanta giorni dall'aggiudicazione alla restituzione del deposito cauzionale a tutti coloro che non risulteranno aggiudicatari. L'aggiudicatario ha facoltà di svincolo dalla propria offerta solo nel caso in cui il Comune non provveda alla formale adozione del provvedimento amministrativo di aggiudicazione entro sei mesi dall'aggiudicazione definitiva. Il Comune provvederà ad incamerare la cauzione prestata dall'aggiudicatario - a titolo di risarcimento danni e rimborso spese – anche nel caso in cui il medesimo voglia rinunciare, per qualsiasi motivo, all'acquisto dell'immobile; detta rinuncia potrà intervenire come segue:

- in forma espressa per iscritto entro il termine di trenta giorni decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione;
- in forma tacita qualora l'aggiudicatario, convocato innanzi al Notaio rogante, non dovesse presentarsi o non dovesse versare in detta sede l'importo dovuto, l'Amministrazione venditrice provvederà ad escutere la fideiussione.

5. CONTRATTO

Il contratto di compravendita immobiliare sarà stipulato dal notaio. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese generali, tecniche, di stima e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene, le tasse ed imposte relative al contratto, ivi compresi l'imposta di registro e trascrizione nonché le spese ed onorari del notaio. L'atto di compravendita dovrà, in ogni caso, essere stipulato entro 150 (centocinquanta) giorni dalla data di esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva.

6. DOCUMENTAZIONE:

Costituiscono documenti di gara per l'alienazione degli immobili di cui trattasi:

- Modello A – Istanza di partecipazione;
- Modello B – Offerta Economica;
- DGUE impresa (solo per partecipanti corrispondenti a persone giuridiche);
- Visura Camerale (solo per partecipanti corrispondenti a persone giuridiche);
- Documento di identità del concorrente o del suo legale rappresentante;
- Marca da bollo (da apporre su istanza di partecipazione o, in alternativa, apporre su foglio bianco indicante la dicitura *ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NELL'AREA TURISTICO-RICETTIVA DI NUOVO IMPIANTO B4 DENOMINATA "FRONTE NEVE"* indicante data e firma del legale rappresentante;
- Deposito cauzionale;

La procedura di gara avverrà mediante l'utilizzo della piattaforma telematica di negoziazione Asmecom, raggiungibile all'indirizzo <https://piattaforma.asmecom.it/>

Gli atti sono altresì visibili e acquisibili per la consultazione sul sito internet dell'Unione Montana "Comuni olimpici - Via Lattea" www.unionevialattea.to.it – sezione "Avvisi e bandi", sul sito istituzionale del Comune di Sestriere e sull'Albo Pretorio dei due Enti sopra citati.

7. TERMINE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE:

Il termine di ricezione delle offerte è il **12/09/2024 alle ore 10:00.**

Il termine è perentorio e non sono ammesse offerte tardive. Il recapito tempestivo dell'offerta è a rischio esclusivo dell'offerente e la Stazione Appaltante non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo o del mancato recapito. Non è ammesso il recapito di alcun atto o documento all'indirizzo fisico della Stazione Appaltante.

L'apertura delle offerte avverrà, in seduta pubblica, il giorno **12/09/2024 alle ore 11:00** presso la sala riunioni dell'Ufficio Tecnico al p. 3° del Palazzo Municipale, mediante utilizzo della Piattaforma Telematica di Negoziazione Asmecomm.

8. MODALITÀ DI RICEZIONE DELLE OFFERTE:

La procedura si svolge attraverso l'utilizzo di piattaforma telematica di e-procurement mediante la quale sono gestite le fasi di pubblicazione, presentazione, analisi, valutazione ed aggiudicazione dell'offerta, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni, con le modalità tecniche di seguito indicate, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente disciplinare di gara.

La piattaforma telematica ed il sistema utilizzati sono nella disponibilità della Stazione Appaltante e sono denominati di seguito, per brevità, solo "Sistema", il cui accesso è consentito dall'indirizzo internet <https://piattaforma.asmecomm.it/> menù "Accedi".

L'operatore economico deve accreditarsi sul Sistema ed accertarsi dell'avvenuto invio utile degli atti al Sistema stesso, in esecuzione delle istruzioni fornite dal medesimo Sistema, non essendo sufficiente il semplice caricamento (upload) degli stessi sulla piattaforma telematica.

Le modalità tecniche per l'utilizzo del sistema sono contenute nell'Allegato "Norme Tecniche di Utilizzo", reperibile all'indirizzo internet sopra indicato (https://piattaforma.asmecomm.it/norme_tecniche.php), ove sono descritte le informazioni riguardanti il Sistema, la dotazione informatica necessaria per la partecipazione, le modalità di registrazione ed accreditamento, la forma delle comunicazioni, le modalità per la presentazione della documentazione e delle offerte ed ogni altra informazione sulle condizioni di utilizzo del Sistema.

Per emergenze o altre informazioni relative al funzionamento del Sistema, non diversamente acquisibili, è possibile accedere all'Help Desk: (+39) 02 40 031 280 o all'indirizzo assistenza@tuttogare.it.

– DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

(Busta telematica: A – BUSTA AMMINISTRATIVA)

In fase di partecipazione, dopo aver effettuato con successo l'accesso al Sistema, l'operatore economico che intende partecipare deve compilare i campi ed effettuare le selezioni che il Sistema propone in sequenza e, ogni qualvolta il Sistema lo richiede o l'operatore economico lo ritenga, deve caricare (upload) la pertinente documentazione

amministrativa nell'ambito della busta telematica (virtuale) «A – BUSTA AMMINISTRATIVA».

Le informazioni sulle modalità di caricamento sono reperibili al seguente link: https://piattaforma.asmecomm.it/norme_tecniche.php .

– *OFFERTA ECONOMICA:*

(Busta telematica: B – OFFERTA ECONOMICA)

In questa busta devono essere introdotti esclusivamente i documenti costituenti l'offerta come descritti di seguito.

L'offerta economica, sul modello **generato dal sistema** sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente o da altro soggetto avente i medesimi poteri:

- a) è redatta sul corrispettivo dell'alienazione mediante dichiarazione di rialzo percentuale sull'importo stimato al metro quadrato, con le modalità e alle condizioni di cui alle successive lettere;
- b) il rialzo è indicato con non più di 3 (tre) cifre decimali dopo la virgola; eventuali cifre in più sono troncate senza arrotondamento;

Le istruzioni riguardanti il caricamento della “Busta B – offerta economica” sono disponibili al link https://piattaforma.asmecomm.it/norme_tecniche.php .

ATTENZIONE: Nel caso di partecipazione in Raggruppamento, qualora inserito o modificato in un momento successivo rispetto al caricamento delle Buste contenenti l'offerta economica, il Sistema revocherà automaticamente le offerte formulate e ne richiederà obbligatoriamente la formulazione di nuove.

ATTENZIONE: si consiglia vivamente agli Operatori Economici di procedere con il caricamento della documentazione con congruo anticipo rispetto al termine ultimo di scadenza di presentazione delle offerte in quanto la dimensione dei file, insieme ad altri fattori (come ad es. la velocità della connessione Internet) inciderà sul tempo di caricamento degli stessi sul Sistema, mettendo così a rischio la stessa possibilità di partecipazione da parte dell'Operatore Economico.

9. INVIO DELLA PARTECIPAZIONE

Le istruzioni per l'invio dell'istanza di partecipazione sono reperibili al link https://piattaforma.asmecomm.it/norme_tecniche.php .

ATTENZIONE: il Sistema non accetterà offerte presentate dopo la data e l'orario stabilito quale termine di presentazione delle offerte.

*Si consiglia di inviare la propria offerta **con congruo anticipo**, in modo da consentire alla Stazione Appaltante e/o al Gestore della Piattaforma di fornire l'eventuale assistenza che dovesse rendersi necessaria per il superamento di eventuali problemi correlati alla mancanza di padronanza nell'utilizzo della piattaforma da parte degli Operatori Economici. L'offerta presentata entro la data e l'ora di chiusura della gara è vincolante per l'Operatore Economico concorrente.*

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione, da parte del concorrente, delle Norme Tecniche di funzionamento del Sistema, delle condizioni previste per la partecipazione alla gara e di tutta la documentazione predisposta dalla Stazione Appaltante.

10. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Potranno partecipare al pubblico incanto **tutte le persone fisiche che:**

- Siano in possesso di capacità di agire;

- Siano in possesso delle capacità a contrattare con le Pubbliche Amministrazioni;
- Nei propri confronti non sia pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui rispettivamente all'art. 6 e all'articolo 67 del D.Lgs. 6/09/2011 n. 159;
- Nei propri confronti non siano state applicate le misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 6/09/2011 n. 159 e che, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti di tali misure irrogate nei confronti di un proprio convivente;
- Nei propri confronti non siano state pronunciate sentenze, ancorchè non definitive, confermate in sede di appello, relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto, ai sensi dell'art. 67, comma 8, del D.Lgs. 6/09/2011, n. 159;
- Non incorrano in alcuno dei speciali divieti di comprare stabiliti dall'articolo 1471 del c.c.;

Possono partecipare al pubblico incanto **le imprese e le società che:**

- Siano iscritte ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. della Provincia in cui hanno sede o registro equivalente dello stato aderente all'Unione Europea alla data di sottoscrizione dell'offerta;

11. TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA:

L'offerta è valida per 180 giorni dalla data di esperimento della gara. L'offerta è presentata sugli allegati modelli A, B (su modello generato dal Sistema), Deposito cauzionale, DGUE e visura camerale (solo persone giuridiche) con le modalità indicate sopra indicate.

12. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Procedura aperta ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23.05.1924, n. 827, con aggiudicazione secondo il criterio del massimo rialzo, ai sensi dell'art. 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23/05/1924.

Nel caso di parità di punteggio complessivo si provvederà a richiedere, in forma scritta, il miglioramento dell'offerta economica. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta ritenuta valida.

13. ALTRE INFORMAZIONI

- a) I dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/03 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito della presente gara.
- b) Entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'Impresa dovrà rimborsare, se presenti, le spese per la pubblicazione del bando di gara e gli avvisi di aggiudicazione (Legge 17 dicembre 2012 n. 221 - "Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese" c.d. Decreto crescita 2).
- c) Ferme restando le previsioni della normativa antimafia ed i relativi adempimenti, l'Amministrazione appaltante, nel pubblico interesse, si riserva di non procedere alla stipulazione del contratto, ovvero di recedere dal contratto in corso di esecuzione, ove venga comunque a conoscenza, in sede di informative di cui all'art. 4 del D.Lgs. 8/08/1994 n. 490, ovvero all'art. 1-septies del D.L. 6/09/1982 n. 629, convertito in legge 12/10/1982 n. 726 di elementi o circostanze tali da comportare il venir meno del rapporto fiduciario con l'appaltatore.

- d) L'amministrazione appaltante si riserva di non procedere alla stipulazione del Contratto qualora siano verificati insoluti nei confronti dell'Ente;
- e) Sono a carico della ditta aggiudicataria, senza diritto di rivalsa nei confronti della Stazione Appaltante, tutti gli oneri previsti dal presente Bando nonché le spese contrattuali.
- f) Il presente Bando di Gara costituisce parte integrante e sostanziale del contratto.
- g) Qualora non si dovesse motivatamente procedere all'assegnazione definitiva dei lotti oggetto dell'alienazione, l'Impresa o la persona fisica non potrà pretendere alcun risarcimento o indennizzo.
- h) Per quant'altro non sia specificatamente contenuto nel presente Bando di Gara si fa riferimento alle norme vigenti in materia di Alienazione al momento della gara ed al relativo Bando di Gara con i relativi allegati.
- i) Responsabile Unico del procedimento:
arch. Giorgio Fasano Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici e Centrale di Committenza dell'Unione Montana Comuni Olimpici Via Lattea.
Piazza Vittorio Amedeo n. 1 – 10054 – CESANA TORINESE – Tel. 0122/89114-0122/89443.

Cesana Torinese, lì 18/07/2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA
LAVORI PUBBLICI E CENTRALE DI COMMITTENZA
Arch. Giorgio FASANO

DOCUMENTO FIRMATO IN ORIGINALE