

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 120
approvata il 15 marzo 2016

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA, APPROVAZIONE DEL DISCIPLINARE DI GARA E RELATIVI ALLEGATI, PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELLE EX OFFICINE NEBIOLO DA DESTINARE A RESIDENZA UNIVERSITARIA.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2015 05289/131, approvata in data 30 novembre 2015, sono state definite le linee di indirizzo volte all'avvio di una procedura di affidamento in concessione di valorizzazione quarantennale, ex articolo 3 bis del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, articolo 58 del Decreto Legge 112/2008 convertito in Legge 133/2008 e articolo 3 Decreto Legge 95/2012, con aggiudicazione secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della porzione del compendio di proprietà comunale denominato ex Officine Nebiolo, censita al C.F. al foglio 1185 part. 256 subb. 4 e 5 parte, da destinarsi a Residenza Universitaria.

In particolare, il predetto provvedimento ha approvato:

1. di porre a carico del concessionario la riqualificazione dell'immobile, ivi compresa la bonifica ambientale del sito;
2. che il canone annuo di concessione da porsi a base di gara sia pari a Euro 22.750,00 così come stimato dal competente Servizio Valutazioni con perizia n. 250/15;
3. la realizzazione della residenza universitaria attraverso le seguenti tipologie abitative: albergo, nucleo integrato, oppure attraverso unità abitative quali monolocali/bilocali/mini-alloggi , o tipologie abitative miste;
4. per quanto concerne le tariffe che dovranno essere applicate dall'aggiudicatario, che una quota pari o superiore al 51% dei posti alloggio debba avere tariffe convenzionate, mentre per la quota restante le tariffe potranno essere libere; le tariffe per la quota da convenzionare sono state così determinate: Euro 280,00 a persona in camera doppia ed in Euro 350,00 a persona in camera singola (anche eventualmente integrate in monolocali/bilocali/mini-alloggi), IVA, utenze e servizi minimi obbligatori compresi;

tali importi potranno comunque essere oggetto di offerta al ribasso o potranno viceversa essere superate, ma in quest'ultimo caso in misura non eccedente il 20%;

5. la realizzazione da parte del concessionario di alcuni servizi minimi obbligatori (copertura wi-fi, locale idoneo alla preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti, portierato 24h/24, sala lettura/studio, parcheggio biciclette, locale lavanderia a pagamento, oltre a parcheggi);
6. che, con riferimento ai criteri di valutazione delle offerte, su 100 punti complessivi, vengano attribuiti 30 punti per l'offerta economica, consistente sia nel rialzo sul canone di concessione a base di gara, sia nel rialzo sull'investimento minimo richiesto, sia nel ribasso sulle tariffe indicative di cui sopra; 70 punti all'offerta progettuale così ripartiti: qualità progettuale nel recupero dell'immobile, incremento dei servizi offerti, incremento della percentuale minima del 51% dei posti letto convenzionati, offerta di servizi alla cittadinanza;
7. che il concessionario si impegni a realizzare un investimento minimo a mq. per opere strutturali ed impiantistiche sul Compendio;

Successivamente, con deliberazione del Giunta Comunale mecc. n. 2016 00379/131 del 02 febbraio 2016 sono state integrate e dettagliate le linee guida della precedente deliberazione consiliare, ed in particolare si è approvato:

1. che, qualora in esito alle verifiche del Mibac fosse possibile la sopraelevazione e/o ampliamento del fabbricato posto lungo via Bologna, e il concessionario dichiarasse nell'offerta di volersi avvalere di tale possibilità, il canone da corrispondersi dal concessionario debba essere costituito da quanto offerto in sede di gara, oltre alla somma costituente corrispettivo per la facoltà di sopraelevazione e/o ampliamento, maggiorata della percentuale di rialzo sul canone posto a base di gara. Il corrispettivo base, determinato in Euro 5.490,00 per ogni ulteriore piano, pari a 1.370 mq circa, verrà proporzionalmente calcolato in base all'ampliamento proposto in sede di gara;
3. che il calcolo relativo al contributo di costruzione dovuto venga conteggiato, per ciò che riguarda la quota percentuale oggetto di convenzionamento, con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, ai sensi dell'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, mentre, in

rapporto alla quota percentuale non oggetto di convenzionamento, alle tariffe previste per le singole categorie di appartenenza;

4. che i parcheggi dovuti ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/08/1942 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della Legge 24/03/1989 n. 122 per gli eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento derivanti dalla sopraelevazione dell'edificio ex Nebiolo vengano garantiti nella dotazione minima prevista da detta norma;
8. che vengano ammesse attività accessorie strettamente pertinenti e connesse alla Residenza Universitaria, per una quota massima del 20% della SLP esistente o in progetto;
9. che l'ammontare minimo degli investimenti posti a carico del concessionario sia almeno pari a 700 euro/mq. al netto di IVA, considerando la superficie della sola porzione del Lotto costituita dal fabbricato che si sviluppa tra via Bologna e corso Novara, pari a mq. 2.740.

Con il presente provvedimento si intende pertanto procedere all'indizione della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione quarantennale, in un unico Lotto, ex articolo 3 bis del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, articolo 58 del decreto Legge 112/2008 convertito in Legge 133/2008 e articolo 3 Decreto Legge 95/2012, con aggiudicazione secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della sopra citata porzione del compendio immobiliare di proprietà della Città denominato ex Nebiolo, per la realizzazione di una Residenza Universitaria.

Il Lotto è costituito da un fabbricato industriale di inizio secolo, sito in Torino, posto lungo le vie Bologna e corso Novara, con area pertinenziale esterna della superficie di mq. 1.100 circa, un tempo adibito ad officina meccanica. L'immobile, a due p.f.t., ha una superficie di circa 2.740 mq. La porzione immobiliare continua anche sul primo tratto di corso Novara dove emerge un volume più alto, di circa 1.405 mq., frammento dei vecchi locali della fonderia; tra i due edifici trova spazio un'ulteriore superfetazione, interconnessione "semicircolare" tra i due spazi, della superficie di mq. 195 circa.

Il valore posto a base di gara è stato individuato tenendo conto degli investimenti che saranno posti a carico del concessionario per i lavori di recupero dell'area pertinenziale esterna, del fabbricato, per il ripristino degli impianti. Infatti il disciplinare di gara prevede che il concessionario, tra l'altro, dovrà, oltre a svolgere le attività di cui all'Offerta Progettuale

presentata in sede di offerta:

1. provvedere alla riqualificazione e riconversione dell'immobile;
2. effettuare l'inizio lavori degli Interventi previsti nell'Offerta Progettuale, previo assenso dei competenti Uffici Comunali e nonché degli altri Enti deputati *ex lege*, entro 12 mesi dalla stipulazione della Convenzione e concluderli entro 24 mesi dal loro avvio;
3. realizzare il recupero del Lotto rispettando le prescrizioni di cui alla Scheda Tecnico Patrimoniale allegata al Disciplinare di gara;
4. a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli Interventi, in conformità all'Offerta Progettuale e nell'ammontare degli investimenti previsti nell'Offerta Economica presentata, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
5. provvedere all'adeguamento delle strutture esistenti atto a conseguire i livelli prestazionali e di sicurezza previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i., e alle operazioni di risanamento dei fabbricati esistenti, nonché a garantire la realizzazione *ex novo* di tutti gli impianti e degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari al funzionamento dell'organismo architettonico e delle attività previste;
6. svolgere, a proprio carico e responsabilità, le Attività di gestione del Lotto assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
7. dare inizio alle Attività di gestione della Residenza Universitaria entro tre mesi dal collaudo delle opere;
8. realizzare gli Interventi e le Attività previste nell'Offerta Progettuale in base a principi di salvaguardia ambientale;
9. provvedere, a far data dalla stipula della Convenzione o dalla data di consegna anticipata del Lotto, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia, vigilanza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Lotto e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, al conseguimento dell'agibilità definitiva e all'uso del Lotto, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo;
10. assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, comprese quelle preposte alla tutela ai sensi del D. Lgs. n.

42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi, necessari per la riqualificazione e riconversione del compendio, nonché per l'ampliamento e/o sopraelevazione della manica di fabbricato posto lungo via Bologna, e per l'esercizio delle Attività di gestione del Lotto, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le Attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;

11. esibire alla Città e agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi e la corretta esecuzione degli stessi;
12. procedere alla normalizzazione tecnica ed impiantistica del Lotto senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve;
13. farsi carico del procedimento di bonifica, dei relativi interventi, di messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti; qualora i costi da sostenere per la bonifica ambientale risultassero essere superiori a Euro 1.200.000,00 l'aggiudicatario potrà non pervenire alla stipula del contratto di concessione, ovvero, qualora detti costi siano noti successivamente alla stipula stessa il concessionario potrà recedere dal contratto entro 60 giorni dalla comunicazione di detti costi, senza che in entrambi i casi la Città sia tenuta ad alcun onere, risarcimento o indennità;
14. procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;
15. esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso convenuta e nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui al Disciplinare, alla Scheda tecnico patrimoniale e alla Convenzione;
16. a riservare ad una quota almeno pari o superiore al 51% dei posti alloggio a tariffe convenzionate;
17. ad osservare, per la parte convenzionata di cui al precedente punto, le tariffe massime applicabili alla residenza indicate nell'Offerta Economica per ciascuna tipologia (doppia/singola);
18. a destinare gli spazi realizzati per servizi di supporto alla didattica e alla ricerca e attività culturali e ricreative anche a studenti universitari non residenti nella struttura;

19. pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, eventualmente incrementato da quanto dovuto per l'ampliamento/sopraelevazione;
20. produrre, al termine degli Interventi, l'Attestato di Prestazione Energetica;
21. provvedere a propria cura e spese al frazionamento catastale del Lotto e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;
22. farsi carico di tutte le imposte, tasse, tariffe, qualora dovute.

Le modalità di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica e la disciplina specifica della concessione di valorizzazione del Lotto sono quelle rispettivamente riportate nel Disciplinare di gara (all. 1 al presente provvedimento) e nei relativi allegati (Scheda Tecnico Patrimoniale, Schema di concessione e Planimetria).

Il bando verrà pubblicato sul sito web della Città di Torino: www.comune.torino.it/bandi e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale e sui principali quotidiani.

Per prendere parte alla gara gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per la Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - entro e non oltre il termine perentorio indicato nel bando di gara.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopracitato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle domande di partecipazione, procederà all'esame delle offerte pervenute.

Si precisa che verranno ammessi alla fase dell'apertura delle offerte economiche unicamente i concorrenti le cui Offerte Progettuali avranno raggiunto un punteggio pari o superiore a 36 punti.

La Civica Amministrazione, in ogni caso, si riserva la facoltà di non aggiudicare qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione alle finalità di interesse pubblico sottese alla concessione di valorizzazione di cui al presente bando e di procedere ad un nuovo esperimento nei modi che riterrà più opportuni.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Torino.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero

di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. La Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare al concorrente che segue nella graduatoria nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del Disciplinare di gara costituente allegato al presente provvedimento ed ove lo stesso concorrente sia ancora interessato.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2015 05289/131, approvata in data 30 novembre 2015;

Vista la deliberazione del Giunta Comunale mecc. n. 2016 00379/131 del 02 febbraio 2016

DETERMINA

per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano, e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte

1. di approvare l'indizione della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione quarantennale, in un unico Lotto, ex articolo 3 bis del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, articolo 58 del decreto Legge 112/2008 convertito in Legge 133/2008 e articolo 3 Decreto Legge 95/2012, con aggiudicazione secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della porzione del compendio immobiliare di proprietà della Città denominato ex Nebiolo, meglio individuata nella planimetria costituente allegato al Disciplinare di gara di cui al successivo punto 2, per la realizzazione di una Residenza Universitaria, alle condizioni tutte previste dal suddetto Disciplinare e dai suoi

allegati, nonché dalla presente determinazione di indizione di gara;

2. di approvare il Disciplinare di Gara Pubblica per la concessione dell'immobile di cui al punto 1 (all. n. 1) e relativi allegati (planimetrie dell'area, Scheda Tecnico Patrimoniale, schema di contratto di Concessione);

3. di demandare a successivo provvedimento dirigenziale la nomina della Commissione di Gara;

4. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico amministrativi e contabili, ivi compreso l'accertamento di entrata per il corrispettivo del canone in caso di assegnazione;

5. di dichiarare che il presente provvedimento è conforme a quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. n. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città, come da dichiarazione allegata (all. 2 al presente provvedimento);

6. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;

7. di dare atto che la presente Determinazione è redatta in due originali di cui il primo conservato presso l'Ufficio Protocollo dell'Area Patrimonio e il secondo presso l'ufficio estensore.

Torino, 15 marzo 2016

IL DIRIGENTE
Dott. Giuseppe NOTA