

DISCIPLINARE DI GARA PUBBLICA N. .../2016 PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELLE EX OFFICINE NEBIOLO DA DESTINARE A RESIDENZA UNIVERSITARIA.

Nell'ambito del più ampio progetto "Torino Città Universitaria – Opportunità di Trasformazione Urbana", approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data 4 novembre 2014 mecc. n. 2014 04633/009, la Città intende procedere alla valorizzazione di una porzione del compendio di proprietà comunale, denominato ex Nebiolo, compreso tra le vie Bologna, Padova, Como e corso Novara, al fine di destinarlo a residenza universitaria.

Pertanto in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2015 05289/131 del 30 novembre 2015, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 00379/131 del 2 febbraio 2016 in esecuzione della Determinazione Dirigenziale approvata il xxx 2016, mecc. n. 2016 xxx, è indetta procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione quarantennale, in un unico Lotto, di una porzione del sopraccitato compendio, posta lungo via Bologna e corso Novara, quale individuata con contorno in colore verde nella planimetria allegata al presente disciplinare – all. 1.

Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa.

Termine per la presentazione delle Offerte:

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all'**Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino** (per l'Area Patrimonio) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - **entro e non oltre il termine perentorio previsto nel Bando di gara** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopraccitato Protocollo Generale al momento del ricevimento. Al fine della relativa ricevuta è necessario munirsi di fotocopia della busta - contenente la documentazione richiesta - sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione.

Art. I: LEGENDA

I.1) Ente Banditore: Comune di Torino – Direzione Edifici Municipali Patrimonio e Verde - Area Patrimonio - P.zza Palazzo di Città 7 – Torino – tel. 011/01123563, fax 011/01122966 e-mail: Patrimoniolmmobiliare@cert.comune.torino.it

I. 2) Legenda:

Attività: valorizzazione e sfruttamento economico dell'Immobile da parte del Concessionario, mediante la ristrutturazione e la realizzazione, gestione e manutenzione di un insediamento di

edilizia residenziale universitaria nella forma di uno qualsiasi dei seguenti modelli organizzativi: albergo, nucleo integrato, e/o unità abitative quali monolocali/bilocali/mini-alloggi e soluzioni miste.

Bando: il bando di gara pubblicato dalla Città di Torino.

Concedente: la Città di Torino, nel prosieguo anche Città, Comune o Amministrazione Comunale.

Concessionario: l'Aggiudicatario della presente gara.

Convenzione: contratto di concessione che l'Aggiudicatario dovrà sottoscrivere con la Città disciplinante diritti ed obblighi delle Parti. Il relativo schema costituisce allegato al presente Disciplinare (allegato 2)

Convenzione urbanistico/edilizia: convenzione che il Concessionario dovrà sottoscrivere con la Città avente ad oggetto la disciplina degli aspetti urbanistico edilizi relativi alla realizzazione della residenza universitaria.

Disciplinare Integrale: il presente documento di gara recante in allegato le Planimetrie, lo schema della Convenzione e la Scheda tecnico patrimoniale.

Immobile: L'immobile, sito in via Bologna 53, costituito da un fabbricato industriale di inizio secolo, con area pertinenziale esterna, posto lungo la via Bologna ed il corso Novara, della superficie complessiva di mq. 4.300 circa, censito al C.F. al foglio 1185 part. 256 sub. 4 e sub. 5 parte, quale individuato nella Planimetria allegata al presente Disciplinare (all. 1).

Interventi: gli interventi, da descriversi nell'Offerta presentata in sede di gara, sulle componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche dell'Immobile, che il Concessionario si obbliga ad effettuare alle condizioni e nei termini di cui al presente Disciplinare.

Offerta Economica: l'offerta comprende: a) il canone di concessione offerto; b) le tariffe offerte per la parte convenzionata; c) il valore dell'investimento per gli Interventi che l'offerente si impegna a realizzare entro il terzo anno di concessione, così come deve risultare dal piano economico finanziario;

Offerta Progettuale: l'offerta che dovrà essere presentata nell'ambito della presente procedura di Gara che dovrà essere composta dai seguenti elaborati: **Progetto Tecnico e Relazione Generale;**

Planimetrie: le planimetrie che individuano l'Immobile oggetto della gara e che costituiscono Allegato al presente Disciplinare e alla Scheda Tecnico Patrimoniale;

Posto alloggio: singoli posti letto destinati a residenza universitaria.

Progetto Tecnico: elaborati progettuali, redatti almeno a livello di studio di fattibilità, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, indicanti gli Interventi che l'offerente intende realizzare;

Relazione Generale: descrive le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento:

- agli obiettivi generali e specifici del progetto di riqualificazione;
- agli Interventi da realizzare sull'immobile e all'attività di gestione che vi sarà svolta, indicando tra l'altro le attività complementari finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata;
- all'eventuale incremento dei servizi offerti rispetto a quelli da rendere obbligatoriamente;
- all'eventuale incremento della percentuale minima del 51% dei posti alloggio da locare alle tariffe indicate nel presente Disciplinare;
- agli eventuali interventi aggiuntivi tesi a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, nonché la sua fruibilità pubblica e privata;

Residenza Universitaria: indica l'unità immobiliare destinata ad ospitare in via prioritaria gli studenti iscritti ai corsi di laurea - preferibilmente fuori sede -, studenti in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione.

Scheda Tecnico Patrimoniale: documento descrittivo che riassume la consistenza, le principali caratteristiche dell'Immobile, la destinazione urbanistica ed i principali pesi e vincoli gravanti sull'Immobile nonché le specifiche tecniche degli Interventi a carico del Concessionario; la Scheda costituisce allegato n.3 del presente Bando.

Servizi minimi obbligatori: servizi destinati ai fruitori della Residenza e consistenti in: copertura wi-fi, locale idoneo ed attrezzato per la preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti (locale che potrà essere ricompreso in ciascuna unità abitativa, attribuendone la gestione ordinaria agli occupanti di ogni singola unità), portierato 24h/24, sala lettura/studio, parcheggio biciclette, locale lavanderia a pagamento.

Qualunque sia la tipologia abitativa adottata dovranno comunque essere garantiti per tali servizi gli standard dimensionali previsti dal D.M. 7 febbraio 2011 n.27.

Tariffe: le tariffe di locazione dei Posti Alloggio della Residenza, che si dividono in due categorie:

1) Tariffe convenzionate: determinate in Euro 280,00 a persona in camera doppia ed in Euro 350,00 a persona in camera singola (anche eventualmente integrate in mini appartamenti), importi che il concorrente, in sede di presentazione dell'offerta, avrà la possibilità di diminuire o di aumentare, purché nel caso di aumento in misura non eccedente il 20%. Le offerte comportanti incrementi percentuali superiori al 20% saranno escluse.

2) Tariffa Libera: liberamente determinata dal concessionario, relativa ad un numero di Posti Alloggio non superiore al 49% del totale.

Entrambe le tariffe sono da intendersi sempre comprensive di IVA, delle utenze, della fruizione dei servizi minimi obbligatori, eccezion fatta per il servizio lavanderia, nonché di eventuali ulteriori servizi gratuiti indicati nell'offerta progettuale presentata in sede di gara. Includono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le utenze, i servizi di amministrazione, di portineria, di pulizia, le manutenzioni (fatte salve eventuali responsabilità di utenti), il servizio internet.

Tipologia abitativa: organizzazione degli spazi della Residenza Universitaria: albergo, nucleo integrato, unità abitative quali monolocali/bilocali/mini-alloggi, soluzioni miste.

- le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino;

- le tipologie abitative di carattere ricettivo (come ad esempio la realizzazione di una residenza universitaria ad albergo) dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. n. 34/88 e s.m.i. disciplinante le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:

a- ogni camera non potrà essere destinata a più di due persone.

b- in materia di servizi igienici la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq o di bagni condivisi (da max 3 persone) di superficie non inferiore a 3 mq.

Art. II: OGGETTO DELLA CONCESSIONE

II. 1) Tipo di concessione:

Concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis (aggiunto dal comma 259 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006 n. 296) del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n. 410 (di seguito, per brevità, "art. 3 bis") nonché art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008.

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione del Lotto *infra* descritto e l'utilizzazione del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni di cui al presente Disciplinare ed ai suoi allegati.

Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli sopra citati, sarà disciplinato dalla Convenzione e dal presente Disciplinare nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

II. 2) Individuazione del bene: fabbricato industriale di inizio secolo, sito in Torino, posto lungo le vie Bologna e Corso Novara, con area pertinenziale esterna.

Consistenza, destinazione urbanistica, eventuali vincoli sono meglio descritti nella Scheda Tecnico Patrimoniale costituente allegato n. 3 al presente Disciplinare.

II. 3) Durata della concessione: la durata della concessione oggetto del presente Disciplinare è di anni 40 (quaranta) decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione.

II.4) Canone della concessione: Il canone annuo posto a base di gara è di € 22.750,00 (euro) con le seguenti precisazioni:

- a) qualora il concorrente fosse intenzionato a sopraelevare e/o ampliare la manica posta lungo Via Bologna, dovrà indicarlo nell'Offerta Progettuale; in tal caso il canone da corrispondersi dal concessionario sarà 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, corrispondente a 1.370 mq circa, verrà proporzionalmente calcolato in base all'ampliamento proposto in sede di gara.
- b) I costi da sostenere dal Concessionario per la bonifica del sito, così come previsti dal computo metrico allegato al progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, comporteranno una rideterminazione del canone complessivo di concessione fino alla sua concorrenza.

Il canone così determinato sarà soggetto all'aggiornamento in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo.

II. 5) Destinazioni d'uso richieste: Residenza Universitaria, come meglio dettagliato nella scheda tecnico-patrimoniale allegata al presente Disciplinare.

Art. III: ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

III. 1) Il Concessionario si impegna a:

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, eventuali proroghe potranno essere autorizzate dalla Città esclusivamente sulla base di giustificati motivi;
3. realizzare il recupero del Lotto rispettando le prescrizioni di cui all'allegata Scheda Tecnico Patrimoniale;
4. dotare il Lotto dei servizi minimi richiesti dal presente disciplinare e meglio descritti nell'allegata scheda di cui al punto precedente;
5. 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;
6. 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 Il costo delle singole voci costituenti l'investimento per opere edili ed impiantistiche dovrà assumere quale base di riferimento l'elenco Prezzi per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte, vigente, per la Città di Torino, alla data di presentazione dell'offerta.
7. svolgere, a proprio carico e responsabilità, le Attività di gestione del Lotto, meglio delineate nel presente Disciplinare e nella Relazione Generale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
8. dare inizio alle Attività di gestione della Residenza Universitaria entro tre mesi dal collaudo delle opere;
9. realizzare gli Interventi e le Attività previste nell'Offerta Progettuale in base a principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nel regolamento edilizio;
10. 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;
11. 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;
 12. presentare le pratiche per avere il titolo edilizio e pagare i corrispondenti oneri e diritti di segreteria. Il calcolo relativo al contributo dovuto sarà conteggiato, per ciò che riguarda la quota percentuale oggetto di convenzionamento tariffario, 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.
 13. esibire alla Città e agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi e la corretta esecuzione degli stessi;
 14. procedere alla normalizzazione tecnica ed impiantistica del Lotto senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve;
 15. farsi carico del procedimento di bonifica (eventualmente anche bellica), dei relativi interventi, della messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti, così come meglio indicato nella scheda Tecnico-Patrimoniale; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco o le bonifiche effettuate deve essere trasmessa ai servizi civici competenti; si precisa che qualora i costi da sostenere per la bonifica ambientale risultassero essere, a seguito della caratterizzazione del sito, 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;
 16. procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;

17. 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 presente Disciplinare, alla Scheda Tecnico Patrimoniale allegata e alla Convenzione;
18. riservare una quota pari almeno al 51% dei posti alloggio a tariffe convenzionate;
19. 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);
20. 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;
21. pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, eventualmente incrementato da quanto dovuto per l'ampliamento/sopraelevazione, secondo gli importi e con le modalità previste nello schema di Convenzione;
22. produrre, al termine degli Interventi, l'Attestato di Prestazione Energetica;
23. provvedere a propria cura e spese al frazionamento catastale del Lotto e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;
24. farsi carico di tutte le imposte, tasse, tariffe, qualora dovute.

Art. IV DISCIPLINA DELL'UTILIZZO DEL LOTTO

Le condizioni specifiche che regolano la concessione del Lotto sono indicate nel presente Disciplinare di gara, nella relativa Scheda Tecnico-Patrimoniale (all. n. 3), nello Schema di Convenzione (all. n. 2), oltre che nelle deliberazioni del Consiglio Comunale mecc. n. 2015 05289/131 del 30 novembre 2015 e della Giunta Comunale mecc. n. 2016 00379/131 del 2 febbraio 2016.

Il Lotto sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del Lotto assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dalla Città rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni, migliorie, nuove opere realizzate dall'aggiudicatario.

Eccezion fatta per quanto previsto nel successivo capoverso non sarà consentito al Concessionario né subconcedere l'immobile né cedere il contratto di concessione, a nessun titolo e per nessuna causale. L'affitto d'azienda, la cessione del contratto, anche nel caso di cessione del ramo d'azienda, e la subconcessione daranno luogo a decadenza della concessione e a risarcimento dei danni nei confronti della Città.

E' ammissibile l'affidamento a terzi della gestione delle attività economiche e di servizio, così come meglio descritto nello schema di Convenzione, previo assenso della Città.

Art. V: REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

V. 1) REQUISITI GENERALI

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti singoli (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni e fondazioni), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di operatori (RTO) – costituiti o costituendi – in possesso dei requisiti speciali di cui al successivo punto V.2.

Il concorrente singolo può partecipare alla procedura qualora possieda per intero i requisiti speciali di cui infra.

E' ammessa la costituzione in raggruppamenti temporanei di operatori secondo le seguenti modalità:

in analogia al disposto di cui all'art. 34 comma 1 lettere d) ed e) del d. lgs. 163/2006 e s.m.i., è ammessa la presentazione di offerta da parte di raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile, anche se non ancora costituiti, con le modalità di cui all'art. 37 del medesimo D. Lgs. In tal caso l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i legali rappresentanti degli operatori che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. In caso di RTO o consorzi i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città.

In analogia a quanto disposto dall'art. 37 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., e salvo quanto disposto dai commi 18 e 19 del medesimo, è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.

Non è ammessa, da parte dello stesso soggetto, a pena di esclusione di tutte le offerte dallo stesso presentate, la presentazione di offerta singola e contemporaneamente di offerta congiunta con altri soggetti.

Non è ammessa a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione di più offerte, direttamente e/o indirettamente, da parte dello stesso soggetto.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autenticata, nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'Istanza dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Possono, altresì, presentare offerta congiunta soggetti che dichiarino di voler costituire fra di loro una società o altro soggetto giuridico distinto, che stipulerà la Convenzione con la Città. Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'Istanza e le dichiarazioni di cui al successivo art. VII, ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città. In tale ipotesi, l'eventuale società concessionaria dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

V.2) REQUISITI SPECIALI:

Il concorrente dovrà possedere - e dichiarare mediante apposito elenco delle attività svolte come da art. VII c) - significative esperienze almeno relative all'ultimo quinquennio (2010-2015) nella progettazione, recupero edilizio e realizzazione e gestione di residenze collettive.

In caso di aggiudicazione le attività dichiarate dovranno essere dimostrate con idonea documentazione.

In caso di raggruppamento di imprese i requisiti dovranno essere posseduti dal raggruppamento nel suo complesso.

Art. VI. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, 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 a pena di esclusione**.

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

Il recapito del plico sigillato, contenente la documentazione indicata al successivo art. VII, dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Si avverte che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 16,00.

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura "Contiene offerta per bando di gara pubblica n./2016 per la concessione di valorizzazione delle Ex Officine Nebiolo da destinare a residenza universitaria"

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo della Città.

La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana. Allo stesso modo, anche la domanda di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di concorrente singolo, o dal rappresentante legale del soggetto mandatario, in caso di RTO o Consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che si impegnano a costituirsi in RTO o Consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

La partecipazione alla gara di cui al presente Disciplinare comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.

Art. VII. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) contenente, a pena di esclusione, tre buste, anch'esse sigillate, al cui interno andrà inserita la seguente documentazione:

BUSTA 1

- a. Istanza (con relative dichiarazioni e documenti) da allegare per la partecipazione;**
- b. Atto costitutivo di RTO/Consorzio o impegno a costituirsi in RTO/Consorzio/Società;**
- c. Dichiarazione relativa ai requisiti speciali richiesti;**
- d. Attestazione di sopralluogo rilasciata dal competente Servizio Comunale;**
- e. Cauzione provvisoria.**

BUSTA 2

- f. Offerta Progettuale;**

BUSTA 3

- g. Offerta Economica.**

BUSTA 1:

recante sull'esterno **il nominativo del mittente** e la dicitura: **“Contiene ISTANZA per la concessione di valorizzazione delle Ex Officine Nebiolo da destinare a Residenza Universitaria”**.

La busta dovrà contenere l'Istanza, le dichiarazioni e i documenti di seguito indicati da allegare per la partecipazione.

Le domande di partecipazione devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- a) **Istanza di partecipazione**, redatta in bollo o in carta semplice per soggetti esenti, alla procedura ad evidenza pubblica debitamente sottoscritta dall'offerente, se persona fisica, o sottoscritta dal rappresentante legale, se persona giuridica, con l'indicazione del nominativo del rappresentante legale del concorrente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore o mandatario va allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica). Nell'ipotesi di RTO o Consorzi da costituirsi o di offerta congiunta, l'istanza dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di tutti i soggetti raggruppandi o costituendi o offerenti congiunti ovvero da un procuratore speciale dei medesimi.

Tale istanza dovrà contenere le seguenti dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., accompagnate da copia fotostatica non autenticata del documento di identità del/i sottoscrittore/i e:

1. denominazione, sede legale e oggetto dell'attività, codice fiscale, iscrizione alla CCIAA (o documento equivalente in altri Paesi), ovvero, per le associazioni e le fondazioni, al R.E.A. (o documento equivalente in altri Paesi) - da prodursi in caso di RTO o Consorzi da ciascun soggetto componente o costituente - ovvero, per gli altri casi, dichiarazione rispetto alla natura giuridica del concorrente; dovrà inoltre essere prodotta, da parte di tutti i soggetti tenuti all'obbligo di iscrizione alla Camera di Commercio il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi dei seguenti soggetti ove non risultanti dal certificato stesso:
 - *(in caso di società con meno di quattro soci)*, socio unico persona fisica o socio di maggioranza;
 - *(nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice)* eventuali soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria;ovvero, in alternativa, nel caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. dichiarazione circa l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico;
2. indicazione del recapito telefonico e dell'indirizzo di posta elettronica certificata per ricevere ogni comunicazione relativa alla gara; in assenza di un indirizzo pec dovranno essere indicati un numero di fax e un indirizzo di posta elettronica ordinaria;
3. di non trovarsi in alcune delle circostanze ostative di cui all'art. 38 del d.lgs. 163/2006 e s.m.i. (che si intende qui richiamato per analogia) né in ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
4. **di non trovarsi** in alcuna situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile con i partecipanti alla medesima procedura, e di aver formulato l'offerta

autonomamente; **ovvero:- di non essere** a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente; **ovvero:- di essere** a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente;

5. inesistenza delle cause ostative di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni (disposizioni antimafia);
6. di non avere situazioni di morosità con il Comune di Torino;
7. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara;
8. di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2015 05289/131 del 30 novembre 2015, nella Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 00379/131 del 2 febbraio 2016 e nel presente Disciplinare di gara, nelle relativa Scheda Tecnico Patrimoniale a questo allegata, nello schema di Convenzione e nella determinazione dirigenziale di indizione della gara;
9. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a sottoscrivere la Convenzione entro il termine massimo di 20 giorni dalla data di invito formale alla stipula formulata dalla Città, salvo proroghe richieste dalla Città, con spese d'atto e fiscali a proprio carico, al momento della stipula versate;
10. di accettare che la concessione del Lotto avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova anche per aver preso visione della relativa Scheda Tecnico Patrimoniale e per avere eseguito idoneo sopralluogo, nonché eventuali verifiche atte a rilevare la situazione complessiva del compendio;
11. in relazione al precedente punto 10 di rinunciare sin d'ora ad ogni azione, eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso la Città di Torino;
12. di dichiarare la propria offerta, in tutti i suoi elementi, impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
13. di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
14. di osservare tutte le clausole del presente Disciplinare di gara, con particolare riguardo agli impegni a carico del Concessionario indicati all'articolo III, nonché le prescrizioni descritte nell'allegata scheda Tecnico Patrimoniale;

15. di accettare che le attività di recupero del Lotto oggetto di gara sono a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario, anche ai sensi del d. lgs. 81/2008 e s.m.i.;
16. (se del caso) ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler dare in gestione parte delle attività economiche e/o di servizio al cittadino previste nell'offerta progettuale, indicando quali;
17. di osservare, durante la vigenza della concessione, le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
18. di avvalersi per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;
19. di avvalersi, per la redazione della progettazione tecnica, di un professionista, ovvero di un gruppo di progettazione, dotati di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con esperienza in interventi di recupero e valorizzazione similari effettivamente realizzati;
20. di accettare che gli utilizzi del Lotto debbano essere conformi e compatibili con le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici della Città di Torino e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti;
21. di ottemperare a tutte le disposizioni normative in materia di inquinamento acustico;
22. di prendere atto che l'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione del progetto da parte della Città, né degli altri Enti preposti a rilasciare, a qualsiasi titolo, gli atti di assenso necessari (autorizzazioni, nulla osta, etc.);
23. di conoscere ed accettare che il progetto di recupero dovrà essere redatto nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli, essendo porzione dell'immobile vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e che il successivo sviluppo progettuale dovrà essere sottoposto alla medesima Soprintendenza per la sua preventiva approvazione;
24. di impegnarsi a stipulare, in caso di aggiudicazione, atto di convenzionamento urbanistico/edilizio con la Città;
25. di non avere, successivamente al 28 novembre 2012, conferito incarichi professionali né concluso contratti di lavoro con ex dipendenti dell'Amministrazione

appaltante che negli ultimi 3 anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa (art. 53, comma 16 ter, del D. Lgs. 165/2001, introdotto dall'art. 1, comma 42, lettera l), della L. 190/2012);

26. di conoscere ed accettare il Codice Etico ed il Codice di Comportamento della Città' di Torino e di essere a conoscenza che la violazione anche di uno solo dei predetti codici comporterà la revoca dell'aggiudicazione e/o l'eventuale risoluzione del contratto. I predetti codici sono reperibili al seguente indirizzo: <http://www.comune.torino.it/appalti/appaltofacile/>;

La non veridicità delle autocertificazioni, oltre che le responsabilità penali in caso di dichiarazioni non rispondenti a verità, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione della Convenzione per fatto dell'Aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. La Civica Amministrazione in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

b) **Atto costitutivo in caso di offerta da parte del RTO o di Consorzi costituiti**, ovvero, in caso di offerta da parte di costituendo RTO o Consorzio ordinario di concorrenti, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico prima della stipula del contratto, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato nella domanda di partecipazione quale mandatario, il quale stipulerà la Convenzione in nome e per conto proprio e dei mandanti.

In caso di offerta congiunta fra soggetti che intendano costituire una società impegno sottoscritto da tutti i concorrenti a costituire una società o altro soggetto giuridico che stipulerà la convenzione.

c) Dichiarazione relativa alla capacità tecnico – organizzativa richiesta:

i. Dichiarazione, resa dal legale rappresentante del concorrente o dal suo procuratore o mandatario ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., di aver maturato significative esperienze nell'ultimo quinquennio (2010-2015) nelle attività indicate di progettazione, recupero edilizio, realizzazione e gestione di residenze collettive, comprovate da un elenco delle principali attività inerenti svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca, come elementi minimi, le seguenti informazioni (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza):

- • estremi dell'iniziativa/attività/progetto:
- nel caso di gestione di residenze collettive indicazione del numero di posti letto;

- nel caso di realizzazione/recupero edilizio di residenze collettive indicazione del valore dell'intervento;
 - localizzazione;
 - stato attuale;
 - eventuale indicazione del committente.

In caso di RTO o di Consorzi i requisiti dovranno essere posseduti dal raggruppamento nel suo complesso. La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

d) Attestazione di sopralluogo rilasciata dal competente Servizio Comunale; I sopralluoghi presso il Lotto dovranno essere effettuati entro la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, concordandone le modalità telefonando ai numeri 011-011.22019 e 011-011.21949 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14.30 il venerdì.

e) Cauzioni:

Il concorrente dovrà prestare una **cauzione provvisoria** di euro 22.750,00 (ventiduemilasettecentocinquanta) importo pari al canone annuale del Lotto, posto a base di gara.

Detta cauzione potrà essere prestata mediante fideiussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica sotto indicata. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'esclusione della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma.

In caso di RTO o Consorzio da costituirsi, la cauzione provvisoria deve essere intestata, a pena di esclusione, a ciascun soggetto raggruppando o consorziando.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce sia la mancata sottoscrizione della Convenzione per fatto dell'aggiudicatario, sia il mancato rispetto del termine previsto per la sottoscrizione stessa; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

La cauzione provvisoria dovrà garantire inoltre il pagamento in favore dell'Amministrazione della sanzione pecuniaria, di cui all'art. 38 comma 2 bis e art. 46 comma 1 ter del Codice dei Contratti, che qui si richiamano per analogia, nella misura dell'1 per mille dell'importo della gara, e cioè euro 910,00.

L'originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà essere inserita nella busta contenente i documenti.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non costituisca le cauzioni definitive, non accetti di sottoscrivere la Convenzione o non si presenti per la stipula della stessa per due volte, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione provvisoria, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione stessa al risarcimento del maggior danno subito.

BUSTA 2:

f) Offerta Progettuale: L'offerta Progettuale, inserita in apposita busta sigillata, e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta **“Contiene Offerta Progettuale per la concessione di valorizzazione delle Ex Officine Nebiolo da destinare a Residenza Universitaria”**.

L'“Offerta Progettuale”, sottoscritta dall'offerente, redatta in lingua italiana, dovrà contenere:

1) Il **Progetto tecnico** elaborati progettuali, redatti almeno a livello di studio di fattibilità, indicanti gli Interventi che l'offerente intende realizzare Il Progetto Tecnico dovrà essere costituito da una Relazione Illustrativa, una Relazione Tecnica del progetto e da elaborati grafici, il tutto come meglio descritto e dettagliato nella Scheda Tecnico Patrimoniale.

Il Progetto Tecnico dovrà prevedere necessariamente la realizzazione di tutti gli Interventi di recupero di minima espressamente previsti nella Scheda Tecnico Patrimoniale. L'ammontare minimo degli investimenti per il recupero del Lotto dovrà essere almeno pari a 700 euro/mq al netto di IVA per mq. 2.740, da realizzarsi nel primo triennio di concessione. Non rientrano in detto ammontare le spese per risorse strumentali interne necessarie e funzionali alla realizzazione del progetto, quali, a titolo esemplificativo: sgombero di macerie e masserizie, bonifiche ambientali e belliche, spese di progettazione, spese per oneri concessori, attrezzature, macchinari, spese legali, fiscali, arredi, ecc.

E' vietato, a pena di esclusione, inserire nei documenti che compongono l'offerta tecnica qualsiasi riferimento diretto o indiretto all'offerta economica presentata, che sarà aperta e valutata in seduta pubblica. Non dovranno pertanto essere indicati nell'offerta tecnica né i costi dell'investimento, né l'importo del canone.

2) **Relazione Generale:** contenente le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento:

- agli obiettivi generali e specifici del progetto di riqualificazione;

- agli Interventi da realizzare sull'immobile e all'attività di gestione che vi sarà svolta, indicando tra l'altro le attività complementari finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata;
- agli eventuali interventi aggiuntivi tesi a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, nonché la sua fruibilità pubblica e privata;
- numero indicativo di posti alloggio complessivi che si intendono realizzare;
- eventuale quota percentuale, superiore al 51% di posti alloggio, che verrà riservata a tariffe convenzionate, ai fini dell'attribuzione del punteggio che verrà attribuito con le modalità di cui all'art. X, criterio 4.
- Indicazione in mq. dell'eventuale aumento in sopraelevazione o ampliamento della superficie esistente;
- l'eventuale impegno al conseguimento della certificazione "*Ecolabel UE*" (regolamento CEE n. 66/2010) in riferimento alla struttura oggetto di concessione.

La realizzazione della Residenza per studenti universitari dovrà garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza in città, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio, assicurando la compresenza delle funzioni residenziali e di servizi correlati.

A titolo esemplificativo l'intervento potrà prevedere le seguenti Aree funzionali, accessorie alla residenza in senso stretto:

- Servizi culturali e didattici (funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc.);
- Servizi ricreativi (funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, all'attività fisica, alla socializzazione, ecc.)
- Servizi di supporto, gestionali e amministrativi
- Parcheggi
- Servizi tecnologici e impianti per la fruizione didattica multimediale.

L'offerta dovrà specificare se tali servizi sono resi a titolo gratuito o a pagamento, e se sono riservati agli studenti o aperti al pubblico.

Per quanto concerne l'organizzazione degli spazi della Residenza Universitaria, nonché gli standard minimi dimensionali delle varie tipologie abitative realizzabili si precisano le seguenti prescrizioni di minima, già contenute nella Scheda Tecnico Patrimoniale costituente allegato al presente Disciplinare, che dovranno essere riportate, a pena di nullità dell'offerta, nella relazione di ciascun concorrente e alle quali l'aggiudicatario dovrà attenersi per tutta la durata della concessione:

-le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino;

- le tipologie abitative di carattere ricettivo (come ad esempio la realizzazione di una residenza universitaria ad albergo) dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. n. 34/88

e s.m.i. disciplinante le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:

a- ogni camera non potrà essere destinata a più di due persone.

b- in materia di servizi igienici la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq o di bagni condivisi (da max 3 persone) di superficie non inferiore a 3 mq.

Qualunque sia la tipologia abitativa che si intende adottare, dovranno essere garantiti i servizi minimi previsti dalla deliberazione consiliare richiamata, i cui standard dimensionali dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.M 7 febbraio 2011 n. 27.

BUSTA 3

g) Offerta economica:

L'offerta economica, inserita in apposita busta sigillata, e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta **“Contiene Offerta Economica per la concessione di valorizzazione delle Ex Officine Nebiolo da destinare a Residenza Universitaria”**.

Dovrà essere redatta in lingua italiana su carta semplice e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente, dal suo rappresentante legale, dal suo procuratore o mandatario ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti raggruppandi e consorziandi, dovrà contenere, a pena di esclusione:

1) l'indicazione dell'ammontare in Euro, sia in cifre sia in lettere, del canone di concessione annuo offerto almeno pari o in aumento ad **Euro 22.750,00** (Euro ventiduemilasettecentocinquanta/00).

2) l'indicazione in Euro, sia in cifre sia in lettere, dell'ammontare, a mq., dell'investimento per opere edili ed impiantistiche sul fabbricato esistente oggetto di recupero che l'offerente (avente una superficie di circa mq 2.740), che l'offerente si impegna a realizzare nel primo triennio di concessione; l'ammontare offerto dovrà essere almeno pari o in aumento a 700 euro/mq. e dovrà risultare anche nel Piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti.

3) indicazione del ribasso espresso in percentuale sulle tariffe convenzionate, determinate in 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; la percentuale di ribasso offerta dovrà essere unica – valevole sia per la camera doppia che per la camera singola. Potranno altresì essere formulate offerte pari o in rialzo sino al 20% rispetto agli importi sopraindicati: in ogni caso tali offerte non verranno prese in considerazione ai fini dell'attribuzione del punteggio.

4) Piano Economico - Finanziario. In detto Piano, asseverato da primario Istituto di Credito, dovrà essere indicato anche l'investimento complessivo sul Lotto nonché la stima dei costi di gestione per le attività previste, in modo tale che dal Piano stesso si evinca l'equilibrio economico –

finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione.

Il costo delle singole voci costituenti l'investimento per opere edili ed impiantistiche dovrà assumere quale base di riferimento l'elenco Prezzi per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte vigente, per la Città di Torino, alla data di presentazione dell'offerta. Il calcolo sommario della spesa sarà effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici di cui sopra, o redigendo un computo metrico estimativo di massima. Il quadro economico corrispondente dovrà comprendere inoltre gli oneri della sicurezza.

L'Offerta dovrà essere incondizionata.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valida l'offerta più favorevole per l'Amministrazione.

Art. VIII AGGIUDICAZIONE

Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle domande di partecipazione, procederà in seduta pubblica presso una sala della sede comunale – P. zza Palazzo di Città – Torino, all'apertura dei plichi pervenuti, secondo le modalità che seguono.

Si verificherà, in primo luogo, che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e la loro integrità. Successivamente, si procederà all'apertura dei plichi ed in particolare della busta N. 1 verificando la documentazione e le dichiarazioni in essa contenute .

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla presente gara i concorrenti nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità dei plichi contenenti l'offerta economica o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

In caso di mancato adempimento alle prescrizioni del bando o di leggi - in quanto richiamate nello stesso bando - l'Amministrazione procederà a richiedere ai partecipanti la presentazione, in caso di assenza, o l'integrazione, se incomplete, delle dichiarazioni o di altro documento richiesto dal presente disciplinare nella parte relativa alla Busta 1; gli stessi dovranno essere prodotti entro il termine di 10 giorni dalla comunicazione.

Si precisa che in ogni caso i requisiti dichiarati dovranno essere posseduti dal concorrente al momento della presentazione dell'offerta.

Terminata la verifica della busta n.1 la Commissione, dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, procederà all'apertura della busta n. 2, contenente l'Offerta Progettuale, verificandone il contenuto. La Commissione in una o più sedute riservate effettuerà la valutazione dell'Offerta Progettuale e in successiva seduta pubblica, di cui si darà comunicazione, procederà alla lettura dei punteggi

attribuiti all'Offerta progettuale, all'apertura e alla valutazione dell'Offerta Economica e alla lettura dei punteggi attribuiti alla stessa e del punteggio complessivo, pronunciando, conseguentemente, l'aggiudicazione provvisoria.

Verranno ammesse alla fase di apertura della Busta n. 3 contenente l'Offerta Economica unicamente i concorrenti le cui Offerte Progettuali avranno raggiunto un punteggio pari o superiore a 36 punti.

La Città darà corso alla gara anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola domanda di partecipazione, ovvero venga ammesso un solo concorrente al termine dell'esame dei documenti contenuti nella busta 1.

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.

Saranno esclusi i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino avere morosità rispetto al pagamento di canoni per immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione dell'apposita determinazione dirigenziale.

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

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.

Si precisa che in caso di mancata stipula con il primo graduato, da qualsiasi causa derivante, la Città si riserva la facoltà di designare a suo insindacabile giudizio, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

Art. IX CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. X ELEMENTI DI VALUTAZIONE

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare alle proposte/ offerte fino ad un **massimo di 100 punti**, così ripartiti tra i diversi contenuti:

- Offerta Progettuale 70 punti

così ripartiti

PROGETTO TECNICO punti 25:

<u>Criterio 1</u>	<u>Interventi di recupero dell'immobile - peso 13</u>	
Sottocriterio 1a)	Scelte progettuali volte alla riqualificazione e al recupero strutturale ed impiantistico del fabbricato e degli spazi esterni pertinenti	peso 8
Sottocriterio 1b)	Elementi progettuali qualificanti dal punto di vista estetico, con particolare attenzione al rispetto delle preesistenze ed ai vincoli imposti dalla Soprintendenza	peso 2
Sottocriterio 1c)	Elementi progettuali relativi all'ottimizzazione funzionale e distributiva degli spazi interni, nonché alla varietà delle tipologie proposte, nel rispetto degli standard minimi dimensionali di cui alla scheda tecnico/patrimoniale	peso 3

<u>Criterio 2</u>	<u>Interventi di edilizia sostenibile - peso 8</u>	
Sottocriterio 2a)	Soluzioni tecniche ed impiantistiche adottate al fine del contenimento dei consumi energetici	peso 2
Sottocriterio 2b)	Impiego di materiali il cui ciclo di vita sia ecologicamente sostenibile	peso 2
Sottocriterio 2c)	Riduzione della superficie impermeabilizzata con applicazione di tetti verdi	peso 1
Sottocriterio 2d)	Impegno a conseguire il marchio "Ecolabel UE" per i servizi di ricettività turistica.	peso 3

<u>Criterio 3</u>	<u>Interventi di mantenimento dell'immobile - peso 4</u>	
Sottocriterio 3a)	Qualità tecnica del programma manutentivo pluriennale dell'immobile, con particolare attenzione alle azioni mirate alla riconsegna dello stesso a fine concessione	peso 3
Sottocriterio 3b)	Aggregabilità e flessibilità d'uso nel tempo (quali modificazioni, compatibili rispetto all'assetto iniziale, idonee ad adeguare l'immobile a nuove esigenze)	peso 1

INCREMENTO POSTI ALLOGGIO CONVENZIONATI punti 25

<u>Criterio 4</u>	Quota percentuale del numero di posti alloggio che il concessionario si obbliga a riservare a tariffe convenzionate, oltre alla soglia minima del 51%.	Ogni punto percentuale superiore al 51%: peso 0,51

ATTIVITÀ/SERVIZI punti 20

<u>Criterio 5</u>	<u>Migliorie inerenti il servizio offerto ai residenti rispetto agli standard prestazionali e/o dimensionali minimi - peso 15</u>	
Sottocriterio 5a)	- Servizi culturali e didattici aggiuntivi (funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc.)	peso 4
Sottocriterio 5b)	- Servizi ricreativi (funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, all'attività fisica, alla socializzazione, ecc.)	peso 4
Sottocriterio 5c)	- Servizi di supporto, gestionali e amministrativi (servizi di accoglienza, fornitura biancheria da letto e da bagno, pulizia camere e spazi comuni ecc.). - Servizi destinati alla facilitazione della mobilità da parte dell'utenza presso la struttura, (bici a disposizione, parcheggi /auto/moto, ecc.). - Servizi tecnologici e impianti per la fruizione didattica multimediale.	peso 7

<u>Criterio 6</u>	<u>Interventi tesi a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, nonché la sua fruibilità pubblica e privata – peso 5</u>	
Sottocriterio 6a)	Dotazione di aree e spazi, interni ed esterni all'edificio, fruibili dalla cittadinanza gratuitamente o a prezzi convenzionati.	peso 3

Sottocriterio 6b)	Iniziative pubbliche destinate a rivitalizzare il quartiere limitrofo, volte a favorire lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale	peso 2
------------------------------	---	--------

OFFERTA ECONOMICA 30 PUNTI, COSÌ RIPARTITI:

1. Canone Annuo Offerto	peso 8
2. Rialzo sull'investimento minimo a mq.	peso 8
3. Ribasso sulle Tariffe Convenzionate	peso 14

Il Lotto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in analogia a quanto indicato agli articoli 83 e 84 commi 1 e 2 del D.lgs 163/2006, al concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato dato dalla somma del punteggio ottenuto per la proposta progettuale con il punteggio attribuito all'offerta economica.

Ai fini della individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il punteggio complessivo dell'**Offerta Progettuale** ottenuto da ciascun concorrente **sarà pari alla somma dei punteggi parziali** ottenuti per il **Progetto tecnico**, l'incremento **Posti alloggio convenzionati e attività/servizi**, determinati secondo le **modalità** che seguono.

Ciascun commissario attribuirà discrezionalmente un punteggio a ciascun sottocriterio componente il "progetto tecnico" e le "attività/servizi" nel rispetto dei pesi massimi previsti dal presente disciplinare.

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei punteggi, la Commissione, per ciascun sottocriterio calcolerà la media dei punteggi attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari determinando così il punteggio definitivo del sottocriterio.

I punteggi così ottenuti per ciascuno sottocriterio costituente rispettivamente il "progetto tecnico" e le "attività/servizi" saranno sommati tra loro determinando il punteggio complessivo del "progetto tecnico" e delle "attività/servizi".

Per quanto riguarda il criterio n. 4 "Incremento posti alloggio convenzionati" la Commissione attribuirà 0,51 punti per ciascun punto percentuale superiore al 51% di incremento offerto dal concorrente fino all'attribuzione massima di 25 punti secondo la tabella sotto riportata. All'offerta pari al 100% di incremento saranno comunque attribuiti 25 punti.

% offerta	punti	% offerta	punti	% offerta	punti	% offerta	punti	% offerta	punti
52%	0,51	62%	5,61	72%	10,71	82%	15,81	92%	20,91
53%	1,02	63%	6,12	73%	11,22	83%	16,32	93%	21,42
54%	1,53	64%	6,63	74%	11,73	84%	16,83	94%	21,93
55%	2,04	65%	7,14	75%	12,24	85%	17,34	95%	22,44

56%	2,55	66%	7,65	76%	12,75	86%	17,85	96%	22,95
57%	3,06	67%	8,16	77%	13,26	87%	18,36	97%	23,46
58%	3,57	68%	8,67	78%	13,77	88%	18,87	98%	23,97
59%	4,08	69%	9,18	79%	14,28	89%	19,38	99%	24,48
60%	4,59	70%	9,69	80%	14,79	90%	19,89	100%	25
61%	5,1	71%	10,2	81%	15,3	91%	20,4		

I punteggi conseguiti da ciascun criterio (“progetto tecnico”, “Incremento posti alloggio convenzionati” e “attività/servizi”) saranno sommati fra loro al fine di determinare il punteggio complessivo dell’Offerta Progettuale.

Come già precisato all’art. VIII, **verranno ammesse alla fase di apertura della Busta n. 3 contenente l’Offerta Economica unicamente i concorrenti le cui Offerte Progettuali avranno raggiunto un punteggio pari o superiore a 36 punti.**

Offerta economica

Il punteggio complessivo dell’offerta economica sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti da ciascuno dei 3 criteri oggetto di valutazione componenti l’offerta economica indicati all’art. X, determinati secondo le modalità che seguono.

Per quanto riguarda l’offerta relativa al “**Canone Annuo**” e l’offerta relativa all’**Investimento minimo a mq.**”, il punteggio sarà calcolato mediante la seguente formula:

$$\text{Punteggio criterio} = R_a/R_{max} * PC$$

Dove:

R_a = rialzo offerto dal concorrente a (espresso in valore assoluto)

R_{max} = rialzo massimo offerto (espresso in valore assoluto)

PC = peso criterio

Per quanto riguarda l’offerta sulle “**Tariffe convenzionate**” il punteggio sarà attribuito secondo la modalità seguente.

$$\text{Punteggio criterio} = R_a/R_{max} * PC$$

Dove:

R_a = ribasso percentuale unico sulle tariffe convenzionate offerto dal concorrente a

R_{max} = ribasso percentuale unico sulle tariffe convenzionate massimo offerto

PC = peso criterio

Si precisa che all’eventuale offerta formulata o in misura pari o in percentuale unica di rialzo riguardo alle tariffe convenzionate poste a base d’asta nel rispetto della misura massima consentita indicata all’art. VII sarà attribuito il punteggio pari a zero punti.

ART. XI – GARANZIE E STIPULA CONVENZIONE

XI. 1) Cauzioni Definitive

L’aggiudicatario, contestualmente alla stipula della Convenzione, sarà tenuto a prestare, a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi, una **cauzione definitiva** in misura pari al 10%

dell'ammontare dell'investimento previsto nell'Offerta Economica presentata in sede di gara. Detta cauzione dovrà avere una scadenza non inferiore a cinque anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione. Tale cauzione dovrà essere mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'esclusione della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma.

Tale garanzia verrà svincolata dopo la verifica di regolare esecuzione complessiva degli Interventi effettuata dal Civico Servizio Comunale competente a seguito della formale dichiarazione del termine degli Interventi da parte del concessionario.

Sempre in sede di stipula della Convenzione, dovrà altresì essere prodotta, con le stesse modalità di cui sopra, **un'ulteriore cauzione definitiva** di ammontare pari ad una annualità del corrispettivo di concessione complessivo per il Lotto, da rinnovarsi di anno in anno per tutta la durata contrattuale. Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati (se in contanti), solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nella Convenzione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del concessionario, la Città incamererà dette cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

XI.2) Stipula

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla Civica Amministrazione a stipulare la Convenzione.

La mancata presentazione, per due volte, nel giorno e ora convenuti, all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipula del contratto determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente nonché il diritto a incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'Aggiudicatario, entro 45 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale nonché copia delle polizze assicurative previste dallo schema di Convenzione e copia della quietanza di pagamento del premio. Contestualmente alla stipulazione della Convenzione, ed in ogni caso in tempo utile da consentirne la preventiva visione da parte dei competenti Uffici comunali, dovrà, inoltre, produrre le cauzioni definitive.

Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di asta dovranno essere versate nel termine indicato dall'Amministrazione.

La stipula dell'atto di concessione sarà in ogni caso subordinata al rilascio della prescritta autorizzazione da parte della competente Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57- bis del citato decreto legislativo n. 42 del 2004. Nel caso in cui la precitata Amministrazione non rilasci l'autorizzazione anzidetta il contraente individuato decadrà da ogni diritto.

ART. XII : TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

XII. 1) Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 la Città di Torino, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Disciplinare, informa che tali verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza. Ai concorrenti competono i diritti di cui all'art. 7 del citato D.Lgs. 196/2003 relativamente al trattamento dei dati che possono riguardarli.

XII. 2) Ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che: a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura concorsuale per la concessione dei beni oggetto del presente avviso; b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi il bene, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa; c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione; d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento, i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara e ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.; e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del D.lgs. 196/2003, cui si rinvia; f) soggetto attivo titolare della raccolta dei dati è l'Amministrazione comunale; g) responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente Area Patrimonio, dott. Giuseppe Nota, Piazza Palazzo di Città 7 – Torino.

XII. 3) Il Concessionario, con la sottoscrizione della Convenzione, assumerà gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 comma 8 della legge n.136/2010 e dovrà comunicare al Concedente i dati indicati al comma 7 del medesimo articolo, nei termini previsti dalla legge.

Le transazioni eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste italiane Spa o altri strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

Art. XIII: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

XIII. 1) Il Responsabile del procedimento è il Dirigente dell'Area Patrimonio, dott. Giuseppe Nota, Piazza Palazzo di Città 7 – Torino.

Art. XIV: PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

XIV.1) Il presente Disciplinare verrà pubblicato sul sito www.comune.torino.it/bandi. Estratto del presente Disciplinare verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, nonché su due quotidiani a tiratura nazionale. Le spese di pubblicazione sono a carico del Concessionario.

XIV.2) Documentazione:

Sul sito internet del Comune di Torino verranno pubblicati l'avviso di gara, il presente Disciplinare, lo schema di Convenzione, la scheda tecnico-patrimoniale ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Allo stesso indirizzo verranno pubblicati eventuali aggiornamenti, integrazioni, rettifiche al bando di gara ed al presente Disciplinare.

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio, al numero telefonico 011- 011.01122019/21949 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14 il venerdì.

Copia del disciplinare con i relativi allegati è, in oltre, disponibile inoltre presso la Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio, Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto.

XIV.3) Sopralluogo: I sopralluoghi presso il Lotto oggetto di concessione dovranno essere effettuati entro la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, concordandone le modalità telefonando ai numeri 011-011.22019 e 011-011.21949 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14.30 il venerdì.

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi/> decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del d. lgs. 2 luglio 2010 n°104.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Allegati:

Allegato 1: planimetria Lotto;

Allegato 2: schema di disciplinare di Concessione:

Allegato 3: Scheda tecnico-patrimoniale del Lotto.