

## IMMOBILE COMPENDIO EX NEBIOLO VIA BOLOGNA 53

### CONSISTENZA

La storia della ditta Nebiolo e dello stabilimento di via Bologna è una storia complessa ed articolata, scandita dal tempo, dagli eventi storici e dal continuo avvicinarsi, ai suoi vertici, di svariati proprietari e finanziatori, cosa che contribuì, sin da subito, a rendere l'azienda unica nel panorama industriale cittadino e nazionale.

L'edificazione dell'immobile iniziò nel 1907 per conto della Società Anonima Fonderie Subalpine e per volontà dell'ing. Ugo Fano che progettò l'intervento su di un terreno presso l'antica cinta daziaria. Il primo stabilimento comprendeva, in corrispondenza dell'angolo tra le "vie Como, Padova, Bologna, e Circonvallazione", un fabbricato uso fonderia di ghisa e metalli ed uno, adiacente, per le costruzioni meccaniche.

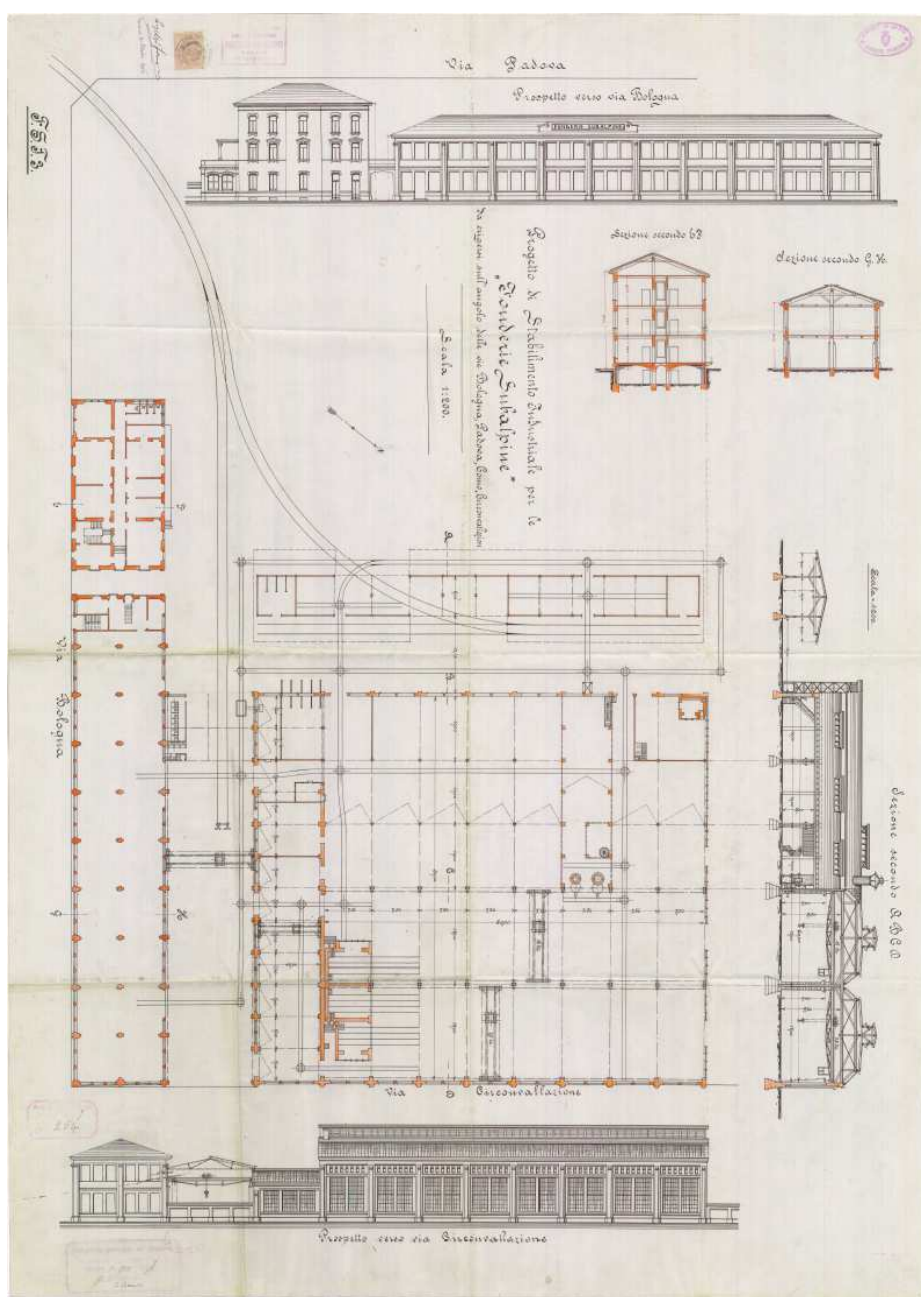


Figura 1 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907\_0254\_TAV\_01

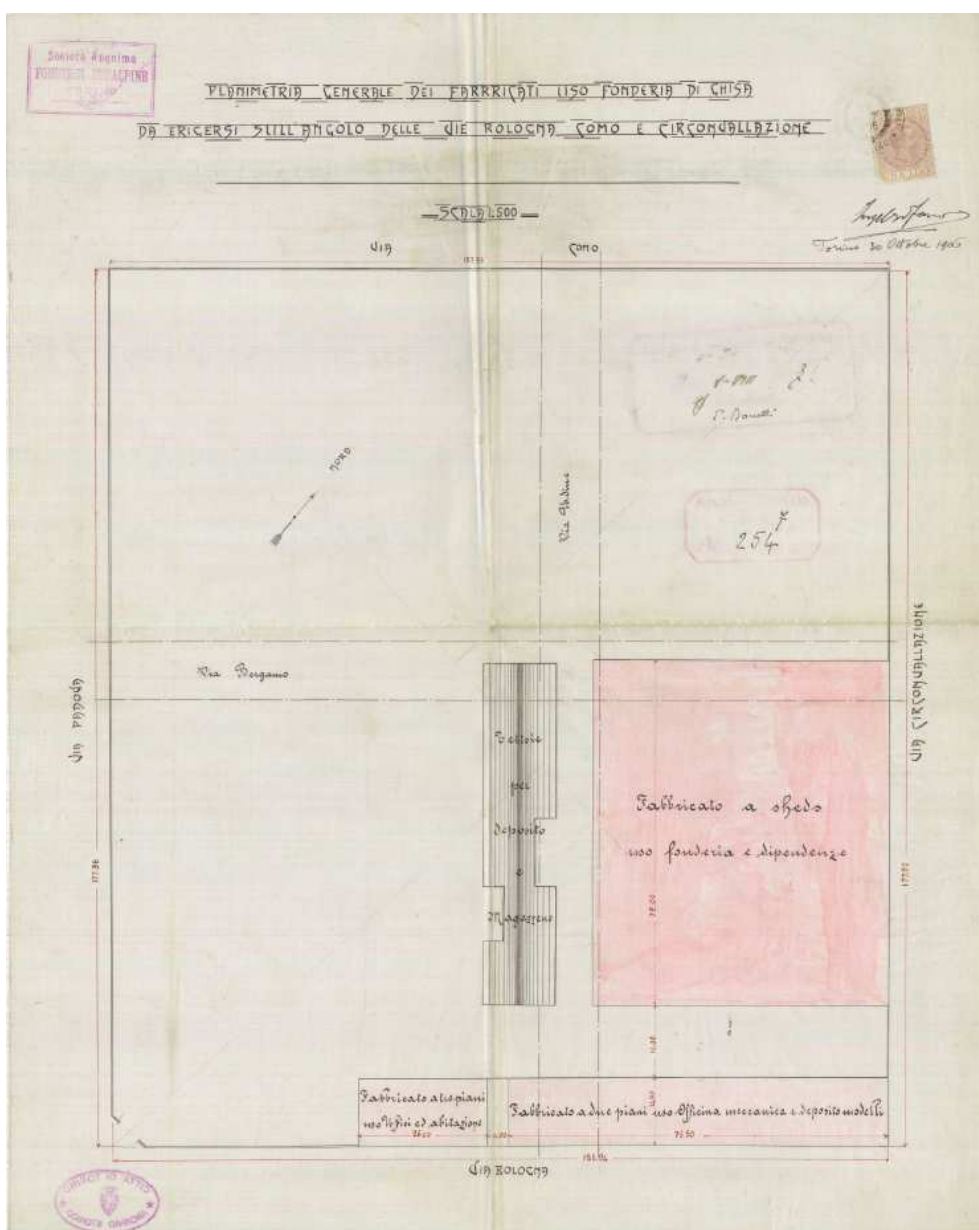


Figura 2 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907\_0254\_TAV\_02

Nel tempo le attività della Nebiolo mutarono; cambiarono gli orientamenti sia degli aspetti societari che dell'attività produttiva. Il complesso industriale si espanse tanto che arrivò ad occupare, nel pieno della propria attività, l'intero isolato delimitato dalle attuali vie Bologna, Padova, Como e dal corso Novara.

Negli anni settanta del Novecento le attività della Nebiolo iniziarono, però, a calare, nel successivo decennio il declino divenne inesorabile tanto che nel 1982 venne definita la chiusura dello stabilimento di via Bologna.

Con atto del 16 novembre 1982, repertorio n. 710 a rogito Favetto dottor Albino, la Città di Torino divenne, quindi, proprietaria dell'intero compendio immobiliare con l'obiettivo di recuperarlo, tramite un progetto di ristrutturazione urbana, per trasformarlo ad "industrie innocue in zona mista nell'ambito del programma di rilocalizzazione industriale" previsto dall'art. 53 della Legge Regionale Urbanistica.

Fu da subito complicato, però, attuare quanto previsto dallo strumento urbanistico tanto che l'impellente necessità di spazi da destinare alle attività giudiziarie consigliò di trasformare la

porzione denominata "ex fabbricato fonderia caratteri", all'angolo tra via Bologna e via Padova, con progetto da parte della civica amministrazione, in spazi per uffici.

Il compendio oggetto della concessione di valorizzazione è la porzione più antica dell'ex stabilimento Nebiolo, quella che si estende lungo la via Bologna ed il corso Novara per una superficie complessiva pari a metri quadrati 4.300 circa. Si trova in aderenza alla palazzina a tre p.f.t., storicamente adibita ad alloggi per il personale e ad uffici direzionali, non oggetto della presente concessione di valorizzazione, e si svolge coprendo l'intero tratto rimasto di via Bologna. Il fabbricato industriale, un tempo adibito ad officina meccanica si presenta a due p.f.t ed è completamente vuoto con esclusione della porzione in cui è stato inserito il modulo di "casa zero". La struttura, dimessa e dismessa, è il tipico esempio di fabbricato industriale di inizio secolo, modulare, razionale, ripartito dalla scansione strutturale che lo sostiene. Emergono in facciata, come motivo architettonico, le strutture portanti, tra di esse si posizionano i tamponamenti che sono tagliati, sia sopra che sotto, da ampie finestre accoppiate. Affiora in mezzeria in corrispondenza della copertura, senza troppe pretese, a forma di timpano rettangolare l'elemento che una volta riportava il marchio di fabbrica, oggi non più leggibile. Il degrado è manifesto ovunque soprattutto sulla facciata verso cortile e all'interno dell'immobile disabitato, i livelli sono disadorni, nudi e vincolati dalle rigide geometrie strutturali. La porzione immobiliare continua, con le medesime ripartizioni e finiture, anche sul primo tratto di corso Novara, subito dopo emerge, concluso dalla nuova viabilità interna, un volume più alto frammento dei vecchi locali della fonderia, tra i due edifici trova spazio un'ulteriore superfetazione interconnessione "semicircolare" tra i due spazi distinti (prolungamento meccanica del 1917). Dei due locali rimane ben poco solo gli scheletri strutturali rimasti identificano i volumi storici.

---

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

---

L'immobile è attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Torino al foglio 1185 particella 256 parte. Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue: foglio 1185 particella 256 subalterno 4, v. Bologna n. 55, Zona censuaria 1, Categoria B/1, Classe 1, consistenza 35530 m2, rendita Euro 38.534,42; foglio 1185 particella 256 subalterno 5 parte, v. Bologna n. 53, Categoria Unità Collabenti.

Il concessionario ha l'onere di presentare, al termine degli interventi programmati, l'aggiornamento catastale.

---

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Il compendio immobiliare è compreso in area destinata a Zona Urbana di Trasformazione - "Ambito 9.31 NEBIOLO", con indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0 - SLP per destinazioni d'uso: A. Residenza min. 80%, B - Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%. L'insediamento di residenze universitarie è comunque ammesso e coerente con la destinazione di PRG. L'area è interessata dal Piano Particolareggiato Nebiolo, di validità decennale, approvato nel 1997 e variato nel 2000; tale Piano è stato attuato solo in parte, pertanto gli immobili esistenti risultano ancora da riconvertire.

Si segnala inoltre che l'area è esterna al perimetro del centro abitato ai sensi dell'articolo 81 della L.U.R., ed è parzialmente interessata dal vincolo di fascia di rispetto fluviale articolo 29 Legge Regionale 56/1977 (art. 2.2 delle N.d.A.).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000) e della tavola delle "fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 7 bis - scala 1 : 5.000), approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta essere compreso nella "fascia C"

ed in maggior parte nelle "Aree Inondabili" (art. 2 comma 61 delle N.U.E.A.).

I termini di validità della variante al Piano Particolareggiato "NEBIOLO", sono scaduti essendo trascorsi i 10 anni previsti per l'attuazione del P.P. stesso.

Ad oggi sono stati realizzati, secondo lo schema della Variante al Piano Particolareggiato del 2000, il lotto di edilizia residenziale pubblica per una SLP di 13.500 mq, alcuni servizi, verde e parcheggi, e parte delle demolizioni previste.

Per quanto attiene gli interventi ammessi sugli immobili esistenti, (fatto salvo il parere della competente Soprintendenza), si richiama quanto disposto all'art. 33 comma 13 delle N.U.E.A. dalla Variante n. 301 al PRG, attualmente in salvaguardia: "Nelle Zone Urbane di Trasformazione e nelle Aree da Trasformare per Servizi attuate con Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 LUR) o Programmi complessi, scaduti, sono ammessi i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, entro il limite dell'indice territoriale o della SLP previsti dalle N.U.E.A. di PRG. In tali ambiti è consentito il cambio di destinazione d'uso purché all'interno delle destinazioni ammesse e nel rispetto del mix funzionale definito nella relativa scheda normativa. Percentuali differenti possono essere assentite dalla Giunta Comunale purché sia mantenuta la prevalenza della destinazione principale verificata all'interno del perimetro di SUE o di PCC. L'eventuale compensazione del fabbisogno di servizi pubblici potrà essere monetizzata secondo le modalità riportate all'art. 6 comma 9. In ogni caso gli interventi devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante".

Le residenze per studenti, qualora siano realizzate nell'ambito di specifica convenzione urbanistica, sono da considerarsi un servizio pubblico.

Alle suddette condizioni gli interventi sull'edificio non sono da ritenersi soggetti ai limiti dimensionali ordinari della Zona Urbana di Trasformazione – "Ambito 9.31 NEBIOLO".

Sono ammissibili, per una quota massima del 20% della SLP esistente o in progetto attività accessorie strettamente pertinenti e connesse alla Residenza Universitaria quali, a mero titolo esemplificativo, l'utilizzo di spazi per la formazione, il sostegno per le attività di creazione di impresa da parte di studenti e/o giovani imprenditori, attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi etc.

Sono consentiti, previo il preventivo consenso della competente Soprintendenza nonché dell'autorizzazione al relativo progetto, eventuali sezionamenti della "tettoia" di corso Novara; l'ulteriore superficie che ne deriverà potrà essere destinata esclusivamente a funzioni di servizio (servizi culturali e didattici, servizi ricreativi, servizi di supporto, parcheggio auto e servizi tecnologici, etc).

---

## **DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA**

---

La destinazione d'uso del compendio immobiliare è residenza universitaria.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di destinare: almeno il 70% dei posti previsti a studenti iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale - primo livello, specialistica - secondo livello, dottorato - terzo livello, master universitari), a stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), borsisti, partecipanti a corsi di formazione, studenti, stranieri e non, in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, etc. I restanti posti dovranno essere destinati alle seguenti particolari categorie di utenti oltre, ovviamente, a quelle sopra indicate: docenti universitari e non, visiting professor, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive, dando priorità a richieste di ospitalità provenienti dalla Civica Amministrazione, sempre relative al mondo accademico (per es. summer school, accoglienza docenti per promozione città, eccetera).

La Legge 14 novembre 2000 n. 338 definisce gli standard minimi qualitativi degli interventi nonché

le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la realizzazione delle residenze universitarie. Non si ritiene opportuno vincolare gli investitori ad attenersi ad una tipologia costruttiva specifica tra quelle ammesse dalla legge, ma si richiede in ogni caso, per quanto concerne l'organizzazione degli spazi della Residenza Universitaria, il rispetto di standard minimi, anche dimensionali, delle varie tipologie abitative realizzabili (albergo, nucleo integrato, oppure attraverso unità abitative quali monolocali/bilocali/mini-alloggi, soluzioni miste).

E' consentita la realizzazione di una percentuale sino al 49% di posti alloggio della residenza universitaria offerti a tariffa libera, il proponente dovrà pertanto indicare, nell' offerta progettuale – relazione generale la percentuale prevista per la residenza libera di cui sopra. La conseguente percentuale di posti alloggio convenzionato prevista, superiore al 51%, determinerà, quindi, una valutazione, ai soli fini dell'attribuzione del punteggio relativo, così come previsto dal Disciplinare di Gara.

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.

Il modello organizzativo secondo cui strutturare gli alloggi e le residenze per studenti universitari può essere liberamente definito dal soggetto proponente. A titolo esemplificativo di seguito vengono indicate le tipologie più diffuse:

- ad albergo. L'organizzazione spaziale è generalmente impostata su corridoi sui quali si affacciano le camere singole o doppie. Al fine di ridurre i costi della struttura sono ammesse soluzioni nelle quali un bagno di pertinenza sia condivisibile da due stanze. I servizi residenziali collettivi sono concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti;
- residenze a nuclei integrati - case dello studente. Paragonabili a residenze collettive e Social Housing, costituite da un numero variabile di camere, preferibilmente singole, in grado di ospitare generalmente da 3 a 8 studenti, che fanno riferimento per alcune funzioni (preparazione pasti, pranzo e soggiorno, ecc.) ad ambiti spaziali riservati, dando luogo a nuclei separati d'utenza;
- unità abitative - monolocali/bilocali/mini-alloggi. Prevede l'alloggiamento degli studenti in veri e propri appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato preferibilmente ad uno o due utenti, è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno. Gli spazi comuni dell'intero complesso sono molto ridotti e riferiti a servizi essenziali;
- soluzioni miste. Soluzione nella quale sono compresenti diversi tipi distributivi.

I concorrenti dovranno rispettare i seguenti standard minimi che dovranno essere riportati, a pena di nullità dell'offerta, nella relazione di ciascun concorrente e ai quali l'aggiudicatario dovrà attenersi per tutta la durata della concessione:

- le tipologie abitative di carattere residenziale (unità abitative - monolocali/bilocali/mini-alloggi) dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino;
- le tipologie abitative di carattere ricettivo 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:

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

Le tariffe indicative, che costituiranno oggetto di valutazione in sede di offerta, per la quota da convenzionare, almeno pari al 51 %, sono state così determinate:

- - Euro 280,00 a persona in camera doppia, IVA, utenze e servizi minimi obbligatori compresi;
- - Euro 350,00 a persona in camera singola (anche eventualmente integrate in monolocali/bilocali/mini-alloggi), IVA, utenze e servizi minimi obbligatori compresi.

Il concorrente, in sede di presentazione dell'offerta, avrà la facoltà di abbassare tali tariffe a sua discrezione, ovvero di aumentarle, purché in misura non eccedente il 20%, assumendo contestualmente l'obbligazione di praticare i prezzi offerti. Si precisa che le offerte comportanti incrementi percentuali superiori al 20% delle tariffe indicative summenzionate non saranno prese in considerazione in sede di gara. Tali importi potranno essere soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità della struttura. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal decimo anno successivo alla stipulazione della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città. Detti importi comprendono, altresì, la fruizione di tutti i servizi minimi obbligatori infra indicati.

La tariffa vincolata si intende applicabile per 10 mesi annui, escludendo, cioè, il periodo estivo dal 1 luglio al 31 agosto, nonché per il periodo di vacanze pasquali e natalizie solo per le unità rimaste libere. Qualora lo studente occupante o comunque l'avente titolo decidesse, per qualsiasi motivo, di sostare nella struttura per il periodo estivo di cui sopra non dovrà essere applicata alcuna maggiorazione alla tariffa applicata. Durante il periodo estivo, compreso tra il 1 luglio ed il 31 agosto, nonché nel periodo pasquale e natalizio l'intera struttura potrà ospitare le particolari categorie di utenti indicate nel 30% di cui sopra ovvero, qualora le stesse non esaurissero i posti a disposizione, anche ulteriori tipologie di utenza.

Il concessionario dovrà fornire i seguenti servizi minimi obbligatori:

copertura wi-fi che garantisca il servizio di connettività Internet in tutta l'area interessata. Il servizio di connettività dovrà comprendere ogni apparato, supporto tecnologico hardware e software, linea adsl compresa, necessario al corretto funzionamento del servizio.

Per la parte riguardante la connettività Adsl la linea dovrà essere di almeno 100Mb con 512 Kb garantiti e dovrà garantire la raggiungibilità dei seguenti servizi su Internet:

Da	A	Porte	Transport Layer	Protocollo	Servizio
IP Access Point	ntp.iem.it	123	udp	NTP	sincronizzazione ora
IP Access Point	IP DNS	53	udp	DNS	risoluzione nomi
IP Access Point	158.102.101.137 owm.freetorinowifi.it	1194	tcp	OpenVPN	VPN di setup
IP Access Point	158.102.101.136 www.freetorinowifi.it	1198	udp	OpenVPN	VPN dati
IP Access Point	158.102.101.136 www.freetorinowifi.it	1197	tcp	OpenVPN	VPN dati

Il router/switch connesso alla portante di rete, anche questo a carico dell'aggiudicatario,

dovrà permettere la connessione dei necessari apparati wireless (Access Point).

Per la parte wireless l'aggiudicatario dovrà disporre dei necessari apparati per la diffusione del segnale (Access Point) tenendo anche in considerazione, oltre alla copertura degli spazi preposti col segnale WiFi, anche del numero di utenti contemporaneamente connessi. Il numero degli apparati non dovrà comunque essere inferiore alle 3 unità.

La Città di Torino partecipa ad una federazione di reti wireless di livello nazionale (Free Italia WiFi) che consentono la navigazione libera e gratuita per 4 ore giornaliere, anche non consecutive, che permette di accreditarsi sul territorio italiano sempre con le stesse credenziali d'accesso. A tal proposito gli Access Point dovranno essere obbligatoriamente della seguente tipologia:

- Ubiquiti Nanostation loco M2
- Ubiquiti Picostation M2

tali apparati dovranno essere, prima dell'installazione definitiva, configurati dalla Città in modo da poter fornire il servizio di cui sopra, che nello specifico andrà ad adottare un SSID = FreeTorinoWiFi.

- L'aggiudicatario dovrà infine occuparsi di predisporre la necessaria infrastruttura fisica di rete, ovvero il fissaggio a muro degli access point e il cablaggio per la connessione degli stessi con il router/switch Adsl.locale idoneo alla preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti, il locale potrà essere ricompreso in ciascuna unità abitativa, attribuendone la gestione ordinaria agli occupanti di ogni singola unità;
- locale idoneo alla preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti;
- portierato 24h/24;
- sala lettura/studio;
- parcheggio biciclette;
- locale lavanderia a pagamento;
- parcheggi necessari e nelle quantità previste dalle normative. Il concessionario dovrà garantire una dotazione minima di 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. Il concessionario avrà la facoltà di procedere alla costruzione di ulteriori posti auto aggiuntivi, anche nel sottosuolo dell'area oggetto di concessione. L'eventuale proposta migliorativa verrà valutata ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo, così come previsto dal Disciplinare di Gara, in sede di aggiudicazione. Si intende che, in ogni caso, per l'insediamento di attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita, inoltre, la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.

Qualunque sia la tipologia abitativa che si intende adottare dovranno essere garantiti i servizi minimi nel rispetto di quanto previsto dal D.M 7 febbraio 2011 n. 27. La superficie netta da adibire alle funzioni di servizio a posto alloggio, tra le quali si intendono ricompresi i servizi minimi di cui sopra, dovrà essere maggiore uguale a 6,0 mq/p.a. e dovrà comprendere i servizi culturali e didattici, i servizi ricreativi ed i Servizi di supporto. Nell'ambito dello standard di superficie destinato alle funzioni di servizio, dovrà essere garantita una superficie minima di 2,5 mq/p.a. per i servizi culturali e didattici e per i servizi ricreativi di cui al medesimo Decreto Ministeriale.

Per quanto compete l'attribuzione del punteggio relativo verranno valutati: l'incremento delle superfici rispetto agli standard minimi previsti rispettivamente per le diverse tipologie, l'incremento dei servizi offerti nonché la varietà degli stessi.

---

**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

---

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.

---

**PROVENIENZA**

---

L'area è pervenuta alla Città per effetto dell'atto a rogito dottor Albino Favetto rep. n. 710 del 16 novembre 1982.

---

**STATO OCCUPAZIONALE**

---

Libero all'atto.

---

**VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI**

---

Con nota prot. n. 4838 del 9 settembre 2015 la Città di Torino ha inoltrato alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino la verifica di interesse culturale del compendio immobiliare ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". La competente Soprintendenza ha quindi notificato il provvedimento di tutela n. 20 del 12 febbraio 2016 con cui parte dell'immobile (individuata al C.T. al Fg. 1185 part. 256/parte) è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Con nota prot. n. 1138 del 2 marzo 2016 è stata richiesta alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino l'autorizzazione alla concessione del bene.

---

**OFFERTA PROGETTUALE - NOTE E PRESCRIZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

---

Il concessionario dovrà provvedere alla riqualificazione e alla riconversione dell'immobile in conformità all'Offerta Progettuale (Progetto Tecnico e Relazione Generale) nell'ammontare degli investimenti previsti nell'Offerta Economica presentata, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché la responsabilità giuridica al riguardo.

Il concessionario si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'impegno a conseguire l'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 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.

Il concessionario dovrà, ultimate le lavorazioni, conseguire il titolo di agibilità per il compendio recuperato. Il Comune di Torino si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione

degli stessi ed il concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine. Il Concessionario non avrà nulla a pretendere nel caso in cui l'immobile concesso non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

Il concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'aggiornamento catastale del bene.

Sono altresì a carico del concessionario gli ulteriori lavori di manutenzione necessari in corso di rapporto, in relazione all'uso specifico cui il medesimo è destinato, anche in rapporto ad eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto, da parte dei competenti organi, tutte le concessioni ed autorizzazioni edilizie in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia. I lavori dovranno essere sempre preventivamente e formalmente assentiti dal Comune di Torino che rilascerà il proprio nulla osta ai fini patrimoniali autorizzando il concessionario alla trasmissione dei relativi progetti agli uffici competenti, riservandosi di prevedere eventuali prescrizioni. Il concessionario è tenuto a comunicare formalmente al Comune di Torino la data di inizio e termine dei lavori allegando le necessarie documentazioni tecniche nonché le relative autorizzazioni conseguite per l'esecuzione delle opere stesse.

Tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura nonché qualsiasi opera propedeutica alla ristrutturazione edilizia e/o necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso del complesso immobiliare, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, sono a carico del concessionario.

---

#### OFFERTA PROGETTUALE – PROGETTO TECNICO

---

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di tutti gli interventi di recupero di minima espressamente previsti. Il progetto tecnico dovrà essere costituito da elaborati progettuali, redatti almeno a livello di studio di fattibilità così come specificato dall'art. 14 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, indicanti gli interventi che l'offerente intende realizzare con, tra l'altro, la descrizione:

- dei lavori di recupero dell'immobile attraverso interventi necessari per adibirlo a residenza universitaria e le modalità di tali interventi;
- degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto (risparmio energetico, fonti energetiche alternative, elementi di bioarchitettura etc.);
- degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi dal punto di vista della qualità architettonica e degli aspetti estetici.

Tale Progetto Tecnico dovrà essere corredato dalla seguente documentazione:

#### Relazione illustrativa del progetto:

La relazione deve esplicitare in modo chiaro e preciso quelle circostanze che non possono risultare dai disegni e che hanno influenza sulla scelta e sulla riuscita del progetto. La relazione illustrativa dovrà essere articolata nei seguenti punti:

- a) riepilogo di tutti i dati e le considerazioni sulla base dei quali si è giunti alla determinazione della soluzione progettuale selezionata riportando:
- la descrizione generale corredata da elaborati grafici redatti anche su base cartografica della soluzione progettuale analizzata, caratterizzate sotto il profilo funzionale, tecnico e sotto il profilo dell'inserimento ambientale (aspetti urbanistici, vincolistici, ecc.);
  - illustrazione delle ragioni della scelta progettuale sotto il profilo funzionale, nonché delle problematiche connesse all'inserimento ambientale e alla situazione complessiva della zona; il progetto dovrà esporre le caratteristiche dell'opera esistente, le motivazioni che hanno portato alla scelta progettuale.
- b) descrizione puntuale del progetto e indicazioni per la prosecuzione dell'iter progettuale:
- descrizione dettagliata della soluzione selezionata che individui, tra l'altro, gli aspetti di aggregabilità e flessibilità d'uso nel tempo proposti (quali modificazioni, compatibili rispetto all'assetto iniziale, idonee ad adeguare l'immobile a nuove esigenze);
  - esposizione della fattibilità dell'intervento che analizzi in particolare:
    - aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto anche in riferimento al quadro delle esigenze e dei bisogni da soddisfare con illustrazione delle caratteristiche architettoniche;
    - l'accertamento della disponibilità dei pubblici servizi e delle modalità dei relativi allacciamenti nonché delle eventuali interferenze;
    - indirizzi per la redazione delle successive fasi progettuali;
    - cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo. Il cronoprogramma dovrà pertanto specificare gli interventi, con l'individuazione degli stati di avanzamento, della tempistica di progettazione, di esecuzione e di durata dei lavori e dei tempi programmati per l'avvio effettivo delle attività di gestione della Residenza Universitaria;
    - indicazioni su accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi da realizzare. Dovrà essere anche prodotto un programma di manutenzione/gestione ordinaria e straordinaria pluriennale dell'immobile per l'intera durata della concessione, con particolare attenzione alle azioni mirate alla riconsegna dello stesso a fine concessione.

#### Relazione tecnica del progetto:

La relazione deve anticipare gli studi tecnici specialistici del progetto ed indicare i requisiti e le prestazioni che dovranno essere riscontrate nell'intervento. Descrive le indagini che saranno effettuate e la caratterizzazione del progetto dal punto di vista dell'inserimento nel territorio, descrivendo e motivando le scelte tecniche. La relazione tecnica deve contenere uno studio preliminare di inserimento urbanistico che contempli altresì i vincoli esistenti. Data la particolarità dell'area urbana gli interventi dovranno essere inquadrati in uno studio esteso a tutto l'isolato compreso tra corso Novara, via Bologna, via Padova e via Como, che dimostri la coerenza con quanto già realizzato. La relazione deve, inoltre, argomentare le scelte architettoniche, strutturali,

impiantistiche e funzionali dell'intervento proposto illustrando, altresì, la scelta dei materiali da utilizzare con l'indicazione di quelli il cui ciclo di vita sia ecologicamente sostenibile.

#### Elaborati grafici del progetto:

Gli elaborati grafici, redatti in scala opportuna e debitamente quotati, sono costituiti:

- 1) dallo stralcio degli strumenti di pianificazione territoriale e di tutela ambientale e paesaggistica, nonché degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, sui quali è indicata la localizzazione dell'intervento da realizzare;
- 2) Una planimetria in scala 1:1000 con la visione d'insieme del Lotto e la contestualizzazione del medesimo all'interno dell'isolato compreso tra corso Novara, via Bologna, via Padova e via Como, che dimostri la coerenza con gli interventi già realizzati, con evidenziazione delle aree scoperte, degli accessi pedonali e carrabili e con il dettaglio delle funzioni previste;
- 3) dagli schemi grafici e sezioni schematiche in scala 1:200 nel numero e nell'articolazione tale da permettere l'individuazione di massima di tutte le caratteristiche spaziali, strutturali, tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere e dei lavori da realizzare, integrati da tabelle relative ai parametri da rispettare. Dovranno essere esplicitati gli elementi progettuali relativi alla ottimizzazione funzionale/distributiva degli spazi interni, evidenziando il numero e la tipologia delle unità abitative residenziali che si intendono realizzare e dei relativi posti alloggio, nel rispetto degli standard funzionali minimi.

#### Prefattibilità ambientale:

Si rende noto che Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha predisposto per l'area oggetto della concessione il Piano della Caratterizzazione così come previsto dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., a seguito delle pregresse indagini ambientali effettuate sul sito e del cambio di destinazione d'uso. Con determinazione dirigenziale n. 2016 40738/126, approvata il 25 febbraio 2016, il Piano della Caratterizzazione è stato integrato ed approvato nell'ambito della Conferenza dei Servizi costituita dagli Enti competenti in materia.

Sarà onere del concessionario effettuare tutte le indagini previste dal Piano di Caratterizzazione come approvato in Conferenza e, sulla base delle risultanze, applicare la procedura di Analisi del Rischio Sito-Specifica per la determinazione delle concentrazioni soglia di rischio (CSR) e predisporre, se necessario, il Progetto Operativo di Bonifica o Messa in Sicurezza Permanente (MISP). Tutte le attività previste di cui al succitato D. Lgs. dovranno essere condivise e concordate con il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino.

Sia l'Analisi di Rischio Sito-Specifica che il Progetto Operativo di Bonifica/Messa in Sicurezza Permanente saranno approvati in sede di ulteriori Conferenze dei Servizi come previsto dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si precisa che le attività in capo alla Regione previste dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. sono, per espressa delega della Regione (L.R. n. 42 del 7 aprile 2000, L.R. n. 9 del 23 aprile 2007 art.43), attribuite al Comune competente ovvero nel caso specifico al Comune di Torino - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali che quindi convocherà le diverse Conferenze dei Servizi.

Si specifica inoltre che gli Enti partecipanti alle Conferenze dei Servizi sono il Comune di Torino (Servizi interessati oltre al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali), la Città Metropolitana di Torino, l'Arpa Piemonte e l'ASL TO1.

I tempi dettati dalla normativa vigente prevedono la presentazione, entro sei mesi dall'approvazione del Piano di Caratterizzazione, del documento di Analisi di Rischio che sarà

approvato entro i successivi due mesi. Entro sei mesi dall'approvazione del documento di Analisi di Rischio dovrà essere presentato, qualora necessario, il Progetto Operativo di Bonifica/Messa in Sicurezza Permanente che sarà approvato e autorizzato entro i successivi due mesi.

Nell'ambito della Conferenza dei Servizi di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica dovranno essere definiti i tempi e i costi di realizzazione degli interventi approvati e saranno di conseguenza stabilite le eventuali fideiussioni, pari al 50% dell'importo degli interventi (comprensivo di IVA e oneri accessori per la sicurezza, la direzione lavori e per la certificazione), che il concessionario dovrà prestare al Comune di Torino a garanzia del completamento degli interventi di bonifica approvati.

Qualora i costi da sostenere per la bonifica, comprese tutte le attività propedeutiche e/o di progettazione annesse ed illustrate in precedenza, risultassero essere superiori ad 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.

I costi da sostenere per la bonifica 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 di concessione fino alla sua concorrenza

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.

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, rimanendo a carico del concessionario 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.. Gli investimenti previsti devono essere dettagliati nel computo metrico estimativo di massima allegato all'offerta economica.

Il concessionario dovrà, all'interno degli investimenti previsti, 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.. Anche in considerazione del fatto che l'immobile oggetto di concessione è in parte vincolato ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'intervento sulle strutture dovrà essere scelto tra quelli che presentano un ridotto impatto sulle volumetrie ed architetture esistenti e dovrà, in fase progettuale, essere assentito dalla competente Soprintendenza per la porzione oggetto di tutela.

Il concessionario dovrà ristrutturare l'involucro dei fabbricati esistenti ripristinando le murature e le finiture proprie degli edifici che costituiscono il compendio immobiliare. Dovrà ristrutturare e risanare le facciate interne ed esterne nonché le coperture, sostituendo e/o integrando puntualmente gli elementi strutturali ed architettonici.

Dovrà essere posta particolare attenzione su tutte le operazioni di risanamento tra cui, indicativamente, la bonifica della muratura dall'umidità, la corretta riparazione degli elementi in calcestruzzo, delle murature e degli intonaci degradati, l'efficace impermeabilizzazione delle

coperture e dei terrazzamenti a garanzia della idonea protezione dalle acque meteoriche nonché del loro relativo smaltimento. Dovranno essere analizzati i particolari costruttivi e adottate scelte opportune per le finiture superficiali capaci di valorizzare l'estetica dei fabbricati anche in considerazione del vincolo di tutela a cui sono sottoposti.

I solai del piano terra e di interpiano dovranno essere conformi alle nuove destinazione d'uso previste. Dovranno essere adottate soluzioni idonee che completino i pacchetti strutturali esistenti e precedentemente adeguati. La struttura portante dovrà essere completata, nel rispetto delle norme per il risparmio energetico, tramite la realizzazione di un opportuno getto di calcestruzzo alleggerito seguito da un massetto a base cementizia e concluso da un'uniforme e continua finitura superficiale (tipo cemento levigato).

Il concessionario nell'ambito della ristrutturazione dovrà altresì 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; saranno privilegiate in tal senso le scelte progettuali che porteranno alla realizzazione di un edificio eco-sostenibile tendente all'autosufficienza dal punto di vista energetico. La valutazione del progetto tecnico si baserà pertanto su quanto indicato nel Decreto 24 dicembre 2015 *"Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione e criteri ambientali minimi per le forniture di ausili per l'incontinenza"* che disciplina i *"Criteri Ambientali Minimi"* elaborati nell'ambito del PAN GPP da utilizzare per appalti di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri.

In sede di valutazione verrà considerato l'impegno formale, esplicitato dal concorrente nella Relazione Generale di progetto, di conseguire la certificazione *"Ecolabel UE"* (regolamento CEE n. 66/2010) per la struttura oggetto di concessione.

Il concessionario, qualora ne fosse accertata la presenza, dovrà ottemperare alle prescrizioni previste dal D.M. 6 settembre 1994 *"Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto"*.

Sarà a totale carico del concessionario l'ottenimento di tutte le autorizzazioni ad eseguire i lavori nonché il pagamento dei relativi oneri.

Ogni intervento che supera i 700 euro/mq al netto di IVA così come precedentemente indicato e come esplicitato nel computo metrico estimativo di massima allegato all'offerta economica, rappresenta di fatto una miglioria che verrà valutata ai soli fini dell'attribuzione del punteggio relativo, così come previsto dal Disciplinare di Gara, in sede di aggiudicazione.

Si rende noto che il progetto di valorizzazione giudicato vincitore sarà comunque, in sede di autorizzazione edilizia, sottoposto al parere della C.I.E. della Città di Torino potrà pertanto subire tutte le modifiche che la commissione di cui sopra riterrà più opportune.

---

#### OFFERTA PROGETTUALE – RELAZIONE GENERALE

---

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

- gli obiettivi generali e specifici del progetto di riqualificazione;

- gli 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;
- gli eventuali interventi aggiuntivi tesi a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, nonché la sua fruibilità pubblica e privata;
- il numero indicativo di posti alloggio complessivi che si intendono realizzare;
- la quota percentuale, pari o superiore al 51% di posti alloggio, che verranno riservati a tariffe convenzionate;
- l'indicazione in mq. dell'eventuale aumento in sopraelevazione o ampliamento della superficie esistente. Con superficie di ampliamento si intende l'ulteriore superficie che il concorrente propone di realizzare (da calcolare come superficie coperta moltiplicata per il relativo numero di piani);
- l'eventuale impegno formale al conseguimento della certificazione "*Ecolabel UE*" (regolamento CEE n. 66/2010) in riferimento alla struttura oggetto di concessione.