

**Dipartimento Servizi Interni**  
**Divisione Amministrativa Patrimonio**

DISCIPLINARE DI GARA PUBBLICA  
AD OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA  
PER LA CONCESSIONE DELLE ARCATE 14-16-18-20 FACENTI PARTE DEL  
COMPLESSO "MURAZZI DEL PO", SITE NEL COMUNE DI TORINO, MURAZZI DEL  
PO FERDINANDO BUSCAGLIONE

Si rende noto che, conformemente alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 884 del 20 dicembre 2022 e della determinazione dirigenziale n. .... in esecuzione di quanto stabilito dal Regolamento del Comune di Torino n. 397, è indetta una procedura ad evidenza pubblica ad offerta economicamente più vantaggiosa per l'assegnazione in concessione dell'immobile di proprietà comunale qui di seguito descritto:

**LOTTO UNICO:** 4 Arcate individuate con i nn. 14, 16, 18 e 20, comprese nel compendio "Murazzi del Po" così come identificate e descritte nella Scheda Tecnico Patrimoniale allegata al presente disciplinare (All.1). Le condizioni specifiche che regoleranno il rapporto di concessione sono dettagliatamente indicate nello SCHEMA DI CONCESSIONE CONTRATTO (All. 2) e nella Scheda Tecnico Patrimoniale del Lotto.

Le Arcate sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1278, particella 309 sub. 10 (Arcata 14); Foglio 1279, particella 207 sub. 4 (Arcata 16); Foglio 1279, particella 207 sub. 3 (Arcata 18); Foglio 1279, particella 207 sub. 6 (Arcata 20).

**DESTINAZIONI D'USO DELL'IMMOBILE**

Le destinazioni d'uso delle Arcate sono regolate dal Piano Integrato d'Ambito; per il lotto in oggetto la destinazione d'uso ammessa è A.S.P.I. così come definita dall'articolo 3 punto 20 delle NUEA del vigente Piano Regolatore Generale.

Si precisa che, trattandosi di destinazioni d'uso attribuite direttamente dal Piano Integrato d'Ambito,

non saranno dovuti dall'aggiudicatario gli oneri di urbanizzazione per il mutamento di destinazione d'uso rispetto al precedente Piano.

Gli eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento comporteranno il versamento degli oneri previsti dal Regolamento del costo di costruzione con le tariffe in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo.

## **STATO DELL'IMMOBILE**

Il Lotto sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

A tal fine si evidenzia che ogni informazione, descrizione, elaborato, avente ad oggetto il Lotto, presente nel presente bando, serve esclusivamente per rendere evidente lo stato di fatto noto all'Amministrazione. Sarà onere del soggetto concessionario effettuare approfondite indagini e confronti con i Servizi della Divisione Edilizia Privata al fine di poter ricondurre lo stato dei luoghi a formale legittimità.

La Città non rilascerà alcuna certificazione impiantistica e/o ambientale del Lotto rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Disciplinare, come riportate nelle scheda suindicata. Sarà, conseguentemente, onere dell'assegnatario integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali.

La Città non eseguirà sul Lotto oggetto di concessione alcuna opera di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

## **OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Saranno interamente a carico del soggetto concessionario:

- l'allestimento del Lotto con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo;
- ogni intervento edilizio ed impiantistico eventualmente necessario a rendere il Lotto idoneo all'uso e conforme alla vigente normativa, nessuno escluso, esonerando la Città, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il Lotto presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva la possibilità dell'assegnatario, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità dei locali assegnati all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dalla Città rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario anche in deroga all'art. 1592 c.c.;

- 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. E' interamente a carico dell'aggiudicatario anche l'adeguamento degli spazi a conformità edilizia e catastale. Sarà, pertanto, onere del concessionario verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza. Il concessionario avrà, quindi, l'obbligo di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere;
- l'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente per le attività all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze che l'aggiudicatario intenderà svolgere.

#### **Ulteriori vincoli a carico del concessionario**

- Poichè l'immobile risulta assoggettato alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (in tal senso è classificato tra i beni del demanio comunale), il Concessionario dovrà rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni apposte sullo stesso dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del Piemonte e garantire la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino. Nessuna eccezione, pretesa, richiesta di risarcimento o indennizzo potrà essere avanzata in caso di diniego di autorizzazione.
- Tutti gli interventi dovranno essere effettuati a cura e spese del Concessionario previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli Uffici Tecnici Comunali, autorizzazione non richiesta per la manutenzione ordinaria .

Si richiama il disposto dell'art. 34 del citato Regolamento n. 397 *“Alla scadenza naturale o anticipata del rapporto, in considerazione della natura concessoria dello stesso, non viene riconosciuta al concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento. Al Concessionario può essere riconosciuto il diritto di prelazione previsto dall'articolo precedente in tema di locazione in caso di destinazioni per le quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo lo prevedano. La cessione del ramo d'azienda è autorizzata per le attività relativamente alle quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo la prevedano. Essa è consentita previa verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo al nuovo concessionario/affittuario ed alle ulteriori condizioni contrattualmente previste. La cessione del ramo d'azienda comporta, in ogni caso, la perdita del diritto di prelazione”*.

### **DURATA DELLA CONCESSIONE**

6 ANNI, RINNOVABILI DI ULTERIORI 6 ANNI (secondo le modalità indicate nell'art. 4 dello schema di CONCESSIONE-CONTRATTO).

### **PROCEDURA DI GARA**

La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e ad essa non si applicano le norme del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (“Codice dei contratti pubblici”) salvo quanto previsto dall'art. 4 del citato decreto e, per via analogica, ove espressamente richiamate negli atti di gara. L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del/della concorrente la cui offerta sia la più economicamente vantaggiosa, con aggiudicazione della gara all'offerta che conseguirà il maggior punteggio complessivo, valutate sia l'offerta economica (rialzo sul canone annuo di concessione posto a base di Gara) che l'offerta progettuale (consistente in un progetto culturale-creativo-aggregativo-sociale di rigenerazione urbana, rivolto ai e alle giovani da svolgersi prevalentemente nelle Arcate 14 e 16).

Il punteggio massimo attribuibile (MAX 100 PUNTI) è così distinto:

#### **• OFFERTA PROGETTUALE: massimo 70 PUNTI**

L'offerta progettuale riguarderà:

- servizi dedicati agli studenti e ai/alle giovani di età compresa tra i 14 e 29 anni;
- promozione ed eventi in ambito socio-educativo, culturale, artistico;
- servizi di somministrazione;

come meglio specificato ai successivi punti 2.5 e 4

- OFFERTA ECONOMICA: massimo 30 PUNTI

CANONE ANNUO A BASE DI GARA: EURO 30.940,00 fuori campo IVA.

A seguito della riconduzione del compendio allo stato legittimato, gravante sul concessionario, quest'ultimo non potrà dare corso ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque modifica dello stato dei luoghi, nonché della volumetria risultante a seguito degli interventi eseguiti allo scopo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare il Lotto anche in presenza di un'unica offerta valida, ove la stessa venga ritenuta congrua.

## 1. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché persone giuridiche/società/ditte/enti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I soggetti partecipanti, **a pena di esclusione**, devono possedere i requisiti e rispettare le condizioni oggetto delle dichiarazioni di cui all'**All. 4**.

Sono ammesse:

- offerte per procura speciale. La procura speciale dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, **pena l'esclusione dalla gara**.

In tal caso tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal/dalla delegato/a in capo al/alla delegante. Le dichiarazioni di eventuali offerte migliorative (in caso di parità di valide offerte - punto 4) saranno ammesse se tale facoltà è espressamente prevista nella procura;

- offerte congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, **a pena di esclusione**, dovranno tutti sottoscrivere la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e

solidali nei confronti della Città.

E' ammessa la costituzione, da parte degli offerenti che ne abbiano fatto espressa richiesta nell'istanza di partecipazione ed esclusivamente tra gli stessi, di società che stipulerà il Contratto con la Città di Torino. In tale ipotesi l'offerta dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i soggetti che intendono costituire la società, che dovrà essere iscritta nel Registro Imprese al momento della stipulazione del Contratto. I partecipanti sono considerati responsabili solidalmente nei confronti della Città fino alla stipulazione stessa. In caso di mancata costituzione della società, il Contratto dovrà essere sottoscritto dagli offerenti.

Non è richiesta l'indicazione delle quote/misure di partecipazione alla società che venisse successivamente costituita.

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 sul Lotto.

Non è ammessa **a pena di esclusione** offerta per persona da nominare.

## **2. TERMINE E MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Per prendere parte alla gara gli/le interessati/e dovranno, **a pena di esclusione**:

- inviare la propria offerta - direttamente, a mezzo posta con raccomandata a.r. o tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia) - in **plico** opportunamente sigillato sui lembi di chiusura (es. con ceralacca o nastro adesivo o controfirma) al fine di confermare l'autenticità della chiusura originaria ed escludere qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto.
- far pervenire l'offerta all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino – Piazza Palazzo di Città n. 1 - 10122 Torino – entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12 del giorno 6 febbraio 2023**.

Non potranno essere presentate offerte né sostitutive né aggiuntive di offerta precedente. Allo stesso modo non potranno essere accettate offerte pervenute oltre tale termine ancorché spedite in data anteriore al termine stesso.

Faranno fede timbro/data e ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento. In ogni caso il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del/della mittente\*.

\*L'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al

giovedì dalle ore 8,30 alle ore 16,00 ed il venerdì dalle ore 8,30 alle ore 14,00. Per ottenere ricevuta di consegna è necessario munirsi di fotocopia della busta sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione.

Sul plico dovrà essere apposta la dicitura: “CONTIENE OFFERTA PER GARA PUBBLICA N. .... /2022 LOTTO UNICO - Arcate 14-20 - Murazzi del PO ” e dovranno essere indicati anche denominazione o ragione sociale e residenza/sede legale del/della mittente. La mancata indicazione del numero della gara e del lotto comporta **l’esclusione dalla procedura**.

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di dodici mesi dalla data di presentazione; l'Amministrazione non è obbligata a contrarre e per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento della formalizzazione contrattuale può valutare non più opportuno procedere alla concessione del bene, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

**2.1. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE.** Il plico di cui al precedente punto 2 dovrà contenere la seguente documentazione:

- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE corredata, se del caso, dalla procura speciale di cui al punto 1 del presente disciplinare (punto 2.2) ;
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento (punto 2.3 );
- Originale della Quietanza del “DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO” o originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) o copia dell’ordine di bonifico (punto 2.4);
- Busta sigillata contenente l’ “OFFERTA PROGETTUALE” (punto 2.5);
- Busta sigillata contenente originale della “OFFERTA ECONOMICA” (punto 2.6 );

## **2.2 . ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**

L’istanza di partecipazione alla gara dovrà essere redatta – sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare **(All. 3)** - in lingua italiana ed in bollo (marca da euro 16,00), sottoscritta **a pena di esclusione** dall’offerente o - in caso di persone giuridiche/società/ditte/enti – dal/dalla legale rappresentante.

In caso di partecipazione congiunta, anche finalizzata alla costituzione successiva di società, l’istanza dovrà essere sottoscritta, **a pena di esclusione**, da tutti i soggetti, i quali dovranno singolarmente

possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e resteranno solidalmente obbligati.

L'istanza dovrà essere sottoscritta e contenere tutte le dichiarazioni di cui all'Al. 3 senza l'apposizione in essa di alcuna condizione.

La mancata presentazione dell'istanza comporta esclusione dalla procedura.

## **2.3 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE**

La dichiarazione sostitutiva di certificazione – redatta sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (Al. 4) dovrà essere rilasciata ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

La stessa dovrà essere accompagnata, **a pena di esclusione**, da copia fotostatica del documento di identità del/della sottoscrittore/sottoscrittrice (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/extracomunitarie).

In caso di partecipazione congiunta, anche finalizzata alla costituzione successiva di società, ciascun soggetto partecipante dovrà singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e dovrà, a pena di esclusione, fornire e sottoscrivere singola dichiarazione di cui all'allegato 4 o unica dichiarazione congiunta conforme a tale allegato sottoscritta da tutti i soggetti partecipanti.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta e contenere tutte le dichiarazioni di cui all'Al. 4 senza l'apposizione in essa di alcuna condizione.

La non veridicità della dichiarazione comporterà l'esclusione dell'aggiudicatario, la revoca dell'aggiudicazione e la decadenza della concessione per fatto imputabile all'aggiudicatario/a, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. In caso di offerta congiunta tale effetto si determinerà nei confronti di tutti gli offerenti anche nel caso di non veridicità di una sola delle dichiarazioni presentate.

La Città, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale provvisorio prestato, salvo, comunque, il diritto al maggior danno.

## **2.4 DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO**

Il deposito cauzionale provvisorio e infruttifero, a garanzia dell'offerta, dovrà essere di importo pari a Euro 7.735,00 corrispondente a tre mensilità del canone annuale posto a base d'asta.

**Detta cauzione dovrà essere prestata attraverso una delle seguenti modalità:**

► **mediante versamento di assegno circolare non trasferibile** (intestato al Tesoriere del Comune di Torino) presso lo sportello Unicredit a ciò dedicato sito in via XX Settembre n. 31 oppure altro sportello Unicredit abilitato; in tal caso nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare dovrà essere inserita la quietanza di deposito rilasciata;

► **mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa** (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara. La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ, in tal caso nel plico di cui al punto 2 del Disciplinare dovrà essere inserito originale della fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa);

► **mediante bonifico bancario** sul conto intestato al Comune di Torino – IBAN: IT70k0200801033000101230046, indicando quale causale: “Deposito cauzionale per partecipazione Asta Pubblica n. .../2022 – Lotto UNICO -Arcate 14-20 - Murazzi del PO ”; in tal caso nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare dovrà essere inserita copia dell'ordine di bonifico.

## 2.5 OFFERTA PROGETTUALE

L'offerta progettuale - che non potrà superare le 10 facciate - dovrà essere redatta in carta semplice, in lingua italiana, dovrà essere firmata, a pena di esclusione, dal/dalla sottoscrittore/sottoscrittrice dell'istanza di partecipazione. L'offerta progettuale, a pena di esclusione, dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata ed inserita nel plico di cui al punto 2 senza alcun altro documento e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del/della concorrente, il comune di residenza e la scritta: “CONTIENE OFFERTA PROGETTUALE PER ASTA PUBBLICA N. ... /2022 PER LA CONCESSIONE DELLE ARCADE 14-16-18-20 FACENTI PARTE DEL COMPLESSO “MURAZZI DEL PO”, SITE NEL COMUNE DI TORINO, MURAZZI DEL PO FERDINANDO BUSCAGLIONE”.

L'offerta progettuale dovrà consistere in una relazione che contenga, oltre ad una breve descrizione degli obiettivi generali del progetto, una specifica descrizione volta ad illustrare il progetto di gestione dell'immobile e, in particolare, dovranno essere illustrati:

- A. Articolazione degli orari di apertura delle attività;
- B. Eventuali servizi dedicati agli studenti e ai/alle giovani di età compresa tra i 14 e 29 anni;

- C. Eventuali servizi di connessione e mobilità;
- D. Promozione ed eventi in ambito socio-educativo, culturale, artistico;
- E. Tipologia di somministrazione.

Saranno escluse le offerte per le quali l'offerta progettuale non sia sottoscritta.

## **2.6 OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, in lingua italiana - sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare **(All. 5)** - e dovrà consistere in un'offerta almeno pari al canone posto a base di gara.

L'offerta dovrà contenere l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone annuale di concessione offerto, espresso, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il canone indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione. Saranno considerate valide unicamente le offerte pari o superiori al canone a base d'asta.

**A pena di esclusione** l'offerta, come sopra formulata, dovrà essere:

- firmata, dal/dalla sottoscrittore/sottoscrittrice dell'istanza di partecipazione o da tutti/e in caso di partecipazione congiunta;
- incondizionata;
- chiusa in una apposita busta sigillata.

Sulla busta, contenente esclusivamente l'offerta, dovrà essere riportato il nome dell'offerente e la scritta: "OFFERTA ECONOMICA PER GARA PUBBLICA N. .... /2022 LOTTO UNICO - ARCATE 14-20 - MURAZZI DEL PO". La busta dovrà essere inserita nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare.

## **3. AGGIUDICAZIONE**

Alle ore 14.30 del giorno 7 febbraio 2023 presso la sala riunioni del Dipartimento Servizi Interni, piazza Palazzo di Città 7 (piano 1°) – Torino, la Commissione di gara procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare.

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i/le concorrenti in caso di difetto degli elementi essenziali previsti dal presente bando. In tali casi non si procederà all'apertura e verifica dei restanti documenti presentati dai/dalle concorrenti esclusi/e.

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali o non previsti a pena di esclusione, l'Amministrazione procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai/alle concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine fissato dalla Commissione

che comunque non potrà essere superiore a 10 giorni dalla comunicazione, pena l'esclusione dalla gara.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente punto 2 (ISTANZA DI PARTECIPAZIONE - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE - DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO) ed aver dichiarato le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all'apertura della busta contenente l'OFFERTA PROGETTUALE, verificandone il contenuto.

Successivamente la Commissione effettuerà l'esame e l'analisi dell'Offerta Progettuale in una o più sedute riservate attribuendone i punteggi e, in ulteriore successiva seduta pubblica di cui si darà comunicazione, procederà alla lettura dei medesimi.

Nella medesima seduta pubblica procederà all'apertura e alla valutazione dell'OFFERTA ECONOMICA ed alla lettura dei punteggi attribuiti alla stessa e del punteggio complessivo.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito del positivo esperimento dei controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a e le verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

Si precisa che, ai sensi del disposto di cui all'art. 91, comma 1, lettera b) del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione), per le concessioni il cui valore sia superiore ad Euro 150.000,00, l'Amministrazione provvederà ad attivare la procedura per l'acquisizione delle informazioni di cui all'articolo 84, comma 3, del citato Decreto, prima di stipulare, approvare o autorizzare l'Atto di Concessione.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Torino ai seguenti indirizzi: <http://www.comune.torino.it/comuneaffitta>, <http://www.comune.torino.it/bandi>, per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione.

Ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatarie il deposito cauzionale provvisorio prestato verrà restituito previa autorizzazione rilasciata dalla Divisione Amministrativa Patrimonio alla Tesoreria Comunale. Quelli costituiti attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituiti mediante invio del documento all'offerente. La restituzione avverrà senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Per l'aggiudicatario/a il deposito cauzionale provvisorio sarà trattenuto a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione della cauzione definitiva (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto l'atto).

Per il soggetto secondo in graduatoria la cauzione verrà trattenuta sino all'aggiudicazione definitiva.

#### 4. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

In sede di valutazione la Commissione giudicatrice potrà assegnare alle offerte un massimo di 100 punti, così ripartiti:

A) OFFERTA PROGETTUALE: 70 PUNTI

B) OFFERTA ECONOMICA: 30 PUNTI

#### A) OFFERTA PROGETTUALE: 70 PUNTI

L'offerta progettuale sarà valutata secondo i seguenti criteri/subcriteri e relativi punteggi:

##### 1 – ARTICOLAZIONE DELLE APERTURE – max 10 punti

<u>apertura giornaliera</u> - max punti 6:
apertura giornaliera 8h/giorno - punti 1
ogni ulteriore h. di apertura giornaliera + 1 punto sino ad un massimo di 5 punti
<u>giorni di apertura</u> - max punti 4:
apertura stagionale - punti 1
apertura annuale - punti 2
apertura 7 gg/ 7 gg - punti 2

##### 2- SERVIZI AGLI STUDENTI E AI GIOVANI (14 - 29 ANNI) - max 31 punti

messa a disposizione di postazioni attrezzate, gratuite e senza obbligo di consumazione, per attività di studio per almeno 4 ore al giorno: +0.5 punti per postazione sino ad un massimo di 5;
attivazione sportello gratuito orientamento allo studio-lavoro per giovani dai 14 ai 29 anni max 5

punti (1 punto per ogni h./settimana)
attivazione sportello gratuito accoglienza/ausilio studenti stranieri (ricerca del lavoro, del percorso di formazione, opportunità di volontariato o viaggi in Italia o in Europa, salute, casa, cultura, sport e vita in città) max 5 punti (1 punto per ogni h./settimana)
attivazione sportello d'ascolto gratuito riservato ai giovani dai 14 ai 29 anni max 5 punti (1 punto per ogni h./settimana)
organizzazione gruppi di conversazione gratuiti in lingua inglese /spagnola/francese/tedesca/etc per studenti italiani max 5 punti (1 punto per ogni h./settimana)
organizzazione corsi di lingua italiana gratuiti per studenti stranieri max 5 punti (1 punto per ogni h./settimana)
tariffe riservate a studenti scontate di almeno il 20 % dei prezzi riportati nei tariffari/prezziari - punti 1

### 3 - SERVIZI DI CONNESSIONE E MOBILITA' - max punti 5

<u>servizi di connessione e ricarica apparecchiature elettroniche</u> : max 5 punti
messa a disposizione di almeno 2 tablet/pc connessi gratuitamente - punti 1
almeno 10 postazioni di ricarica cellulari/pc/tablet gratuita - punti 1

oltre 10 postazioni di ricarica cellulari/pc/tablet gratuita - punti 2
predisposizione e attivazione di stalli di ricarica bici / monopattini elettrici all'interno del lotto - punti 1
predisposizione e attivazione di stalli di ricarica bici / monopattini elettrici a servizio gratuito all'interno del lotto - punti 2

#### 4 – PROMOZIONE ED EVENTI – max punti 18

messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting per iniziative socio-educative, culturali, artistiche (almeno 3 eventi/anno) - punti 1
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting per iniziative socio-educative, culturali, artistiche (almeno 3 eventi gratuiti/anno) - punti 2
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting per iniziative socio-educative, culturali, artistiche - +0,5 punti per ogni evento/anno gratuito, +0,25 punti per ogni evento/anno a pagamento, fino ad un massimo di 4 punti
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting per iniziative ludico-ricreative (almeno 3 eventi/anno); - punti 1
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting per iniziative ludico-ricreative (almeno 3 eventi gratuiti/anno); - punti 2
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting per iniziative ludico-ricreative - +0,5 punti per ogni evento/anno gratuito, +0,25 punti per ogni evento/anno a pagamento, fino ad un massimo di 4 punti
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting aventi ad oggetto i temi

della sensibilizzazione alla trasversalità di genere, multiculturalità, contrasto ad ogni forma di discriminazione (almeno 3 eventi/anno) - punti 1
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting aventi ad oggetto i temi della sensibilizzazione alla trasversalità di genere, multiculturalità, contrasto ad ogni forma di discriminazione (almeno 3 eventi gratuiti/anno) - punti 2
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting aventi ad oggetto i temi della sensibilizzazione alla trasversalità di genere, multiculturalità, contrasto ad ogni forma di discriminazione - +0,5 punti per ogni evento/anno gratuito, +0,25 punti per ogni evento/anno a pagamento, fino ad un massimo di 4 punti

#### 5 - TIPOLOGIA DI SOMMINISTRAZIONE - max punti 6

<u>tipo di somministrazione</u> - max 3 punti:
tipologia bar - punti 1
ristorazione al tavolo - punti 2
bar e ristorazione al tavolo - punti 3
<u>offerta eno-gastronomica</u> - max 3 punti:
presenza nelle proposte del menù di prodotti a filiera corta (sviluppare e mettere in rete le eccellenze del territorio legate al cibo e al vino, dall'agricoltura alla ricerca) - punti 1
utilizzo di alimenti che provengono da catene produttive di circuiti di solidarietà alimentare (es. circuito produttivo carcerario, "mafia free", equosolidale, ecc. - punti 1
realizzazione di almeno un evento gastronomico al mese di promozione di specialità del territorio - punti 1

## **B) OFFERTA ECONOMICA: 30 PUNTI**

All'offerta economica sarà assegnato un punteggio massimo di 30 punti, determinato secondo la seguente formula:

offerta economica da valutare/offerta economica valida più elevata x 30.

L'immobile verrà aggiudicato a favore dell'offerta 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, secondo la formula A+B.

In caso di parità, risultante nel punteggio complessivo, il lotto sarà aggiudicato a favore di chi abbia presentato una maggiore offerta economica; in caso di ulteriore parità si procederà con sorteggio.

## **SOTTOSCRIZIONE DELLA CONCESSIONE-CONTRATTO**

L'Aggiudicatario/a, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione dovrà, preliminarmente alla stipula del contratto, produrre tutta la documentazione che verrà richiesta dal competente Ufficio della Divisione Amministrativa Patrimonio, ivi compresa la cauzione/fidejussione definitiva e le polizze assicurative. Dovrà inoltre provvedere al pagamento delle imposte di registro e di bollo ai fini della registrazione del contratto.

A tal fine si specifica che l'ammontare dell'imposta di registro, ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, D.P.R. 131/86 è pari al 2% del valore complessivo della concessione.

Nello specifico, ai fini della formalizzazione del contratto, dovrà essere fornito originale della cauzione definitiva infruttifera (a garanzia del pagamento del canone e dell'adempimento degli altri obblighi contrattuali), di importo pari a sei mensilità del canone annuale complessivamente offerto. Tale cauzione potrà essere prestata in contanti o mediante fideiussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a sei mesi dopo la scadenza della concessione.

Si consente la presentazione di fideiussione o polizza fidejussoria di durata inferiore alla durata del contratto, a patto che l'Aggiudicatario/a si impegni formalmente a presentare, almeno 60 giorni prima di ogni scadenza dell'ultima garanzia prodotta, una nuova e analoga fideiussione o polizza fidejussoria di pari importo, e ciò sino alla scadenza dell'intero periodo contrattuale e dei successivi sei mesi.

Tale fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod.civ. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa e verrà escussa la cauzione provvisoria/definitiva, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

Il contratto sarà formalizzato mediante scrittura privata e sottoscritto di regola con modalità elettronica.

La consegna definitiva del Lotto avverrà contestualmente alla sottoscrizione della concessione-contratto.

La Città procederà alla consegna anticipata del Lotto nelle more delle verifiche di legge in capo all'aggiudicatario, al solo fine di consentirne la custodia per preservare l'integrità del bene, nonché per l'esecuzione delle misurazioni e delle analisi del sito prodromiche alla progettazione del recupero del Lotto, con esclusione di qualsivoglia altra attività.

Nel caso in cui l'aggiudicatario/a, per qualunque motivo, non sottoscriva l'atto e/o non produca la documentazione richiesta nei termini previsti l'Amministrazione Comunale pronuncerà la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente ed il deposito provvisorio sarà incamerato (o la corrispondente somma della cauzione definitiva, se già versata), fatto salvo il diritto della Città di agire per il risarcimento del maggior danno.

In tutte le ipotesi in cui il/la miglior offerente non sia dichiarato/a aggiudicatario/a o in tutte le ipotesi in cui l'aggiudicatario/a non sottoscriva la concessione-contratto, l'Amministrazione ha facoltà di prendere in considerazione il/la concorrente che abbia presentato la seconda miglior offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

### **1 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI**

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario/a in relazione alla concessione è competente il Foro di Torino. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo

avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2440/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, al Regolamento n° 397 e al Regolamento per la Disciplina dei contratti della Città di Torino, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

## **2 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato.

I dati personali sono raccolti e trattati ai sensi dell'art. 6 paragrafo 1 lettera e) del Regolamento.

I dati forniti saranno oggetto di: raccolta, strutturazione, estrazione, comunicazione mediante trasmissione raffronto o interconnessione, registrazione, conservazione, consultazione, organizzazione, cancellazione o distruzione, ogni altra operazione applicata a dati personali.

Il Comune di Torino non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

Considerata la tipologia della procedura in oggetto, il Comune potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

In ordine al procedimento instaurato, si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del/della contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura per la concessione sui beni di proprietà della Città di Torino;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che l'interessato/a, se intende partecipare alla procedura, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'impossibilità di accogliere l'istanza presentata;
- 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 e ad ogni soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.; i dati potranno essere, altresì, comunicati ai soggetti cui la comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità

Giudiziaria; i dati, infine, potranno essere comunicati ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela della Città di Torino in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali;

e) i diritti spettanti all'interessato/a sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.lgs. 196/2003:

- diritto di ottenere dal Titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che la riguardano e, in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni previste dall'art. 15 del Regolamento ed, in particolare, a quelle relative alla finalità del trattamento, alle categorie di dati, ai destinatari o categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, al periodo di conservazione, ecc.;

- diritto di ottenere la rettifica dei dati nonché l'integrazione degli stessi;

- diritto di cancellazione dei dati ("diritto all'oblio") laddove ricorra una delle fattispecie di cui all'art. 17 del Regolamento;

- diritto di limitazione del trattamento, nei casi previsti dall'art. 18 del Regolamento;

- diritto di portabilità dei dati ai sensi dell'art. 20 del Regolamento;

f) soggetto attivo Titolare della raccolta e del trattamento dei dati è l'Amministrazione Comunale, con sede in Torino, p.zza Palazzo di Città n. 1, 10122, Torino; per il procedimento in essere il Titolare ha designato a trattare i dati il Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio, p.zza Palazzo di Città n. 7, e-mail: [direzione.patrimonio@comune.torino.it](mailto:direzione.patrimonio@comune.torino.it) ; il responsabile della Protezione dei dati per il Comune di Torino è contattabile alla seguente e-mail [rpd-privacy@comune.torino.it](mailto:rpd-privacy@comune.torino.it) ;

g) i dati personali saranno trattati e conservati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti (per tutta la durata dell'istruttoria e successivo periodo di tutela strutturale alle esigenze dell'Ente e , comunque, non oltre 20 anni successivi alla scadenza del rapporto di concessione); l'Amministrazione Comunale attua idonee misure per garantire che i dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Amministrazione Comunale impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo; le misure di sicurezza adottate sono: sistemi di autenticazione, sistemi di autorizzazione, sistemi di protezione (antivirus, firewall, altro) minimizzazione, cifratura e continui monitoraggi di verifica e controllo continuo; la Città non utilizza modalità di trattamento basate su processi

decisionali automatici;

h) qualora si ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, sarà possibile rivolgersi all'Autorità di controllo, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento; ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it) (e-mail: [garante@gpdp.it](mailto:garante@gpdp.it)).

### 3 INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Simonetta Cei, Unità Operativa Gestione Immobiliare della Divisione Amministrativa Patrimonio – Piazza Palazzo di Città n° 7, tel. 011.01122457/21948/23226/23232/22537/22327

E' possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara attraverso i seguenti indirizzi di posta elettronica:

- [patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it](mailto:patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it)

- [affitticommerciali@comune.torino.it](mailto:affitticommerciali@comune.torino.it)

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili nella sezione FAQ della pagina web dedicata alla procedura di gara.

Sul sito internet del Comune di Torino alle pagine <http://www.comune.torino.it/bandi/> e <http://www.comune.torino.it/comuneaffitta> verranno pubblicati l'avviso d'asta, il presente Disciplinare (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

**E' possibile prenotare un appuntamento per visitare il Lotto attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: [affitticommerciali@comune.torino.it](mailto:affitticommerciali@comune.torino.it)**

Le eventuali richieste di informazioni **e/o visite in loco** dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte di cui al punto 1. del presente Disciplinare.

Copia del Disciplinare con i relativi allegati è disponibile, inoltre, presso la Divisione Amministrativa Patrimonio - Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto (Ufficio Contratti Commerciali).

Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui al punto 1. del presente Disciplinare decorrerà il termine per eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n.104.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione recapiti e-mail e di

PEC.

La Dirigente della Divisione  
Amministrativa Patrimonio  
Dott.ssa Margherita RUBINO