



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Via Meucci n° 4

## **LINEA 2 DI METROPOLITANA QUADRANTE NORD-EST DI TORINO**

**Procedura aperta per l'affidamento di un servizio finalizzato alla elaborazione di un Masterplan, di un Piano economico-finanziario e di un Piano di valorizzazione e investimento in merito al progetto di trasformazione urbana della Città di Torino denominato Variante 200 (numero CIG: 32831469C7).**



**CAPITOLATO DI GARA**

**RETTIFICATO**

**Procedura aperta per l'affidamento di un servizio finalizzato alla elaborazione di un Masterplan, di un Piano economico-finanziario e di un Piano di valorizzazione e investimento in merito al progetto di trasformazione urbana della Città di Torino denominato Variante 200 (numero CIG: 32831469C7).**

## **CAPITOLATO DI GARA**

### **INDICE**

<b>1. Premessa .....</b>	<b>pag.</b>	<b>2</b>
<b>2. Ente banditore .....</b>	<b>pag.</b>	<b>10</b>
<b>3. Oggetto del servizio .....</b>	<b>pag.</b>	<b>11</b>
3.1 Project management .....	pag.	12
3.2 Vision, development strategy e Delivery Plan .....	pag.	12
3.3 Masterplan .....	pag.	13
3.4 Piano economico-finanziario .....	pag.	17
3.5 Piano di valorizzazione e investimento .....	pag.	19
<b>4. Durata del servizio .....</b>	<b>pag.</b>	<b>20</b>
<b>5. Oggetto della gara .....</b>	<b>pag.</b>	<b>21</b>
<b>6. Corrispettivi .....</b>	<b>pag.</b>	<b>21</b>
<b>7. Condizioni di partecipazione .....</b>	<b>pag.</b>	<b>22</b>
7.1 Soggetti ammessi alla gara .....	pag.	22

7.2	Capacità economico-finanziaria e tecnica .....	pag.	23
7.3	Soggetti non ammessi alla gara .....	pag.	24
<b>8.</b>	<b> Pubblicità della documentazione di gara .....</b>	<b>pag.</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b> Quesiti e richieste di chiarimenti .....</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b> Modalità di presentazione delle offerte .....</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
10.1	Documentazione amministrativa .....	pag.	27
10.2	Offerta tecnica .....	pag.	34
10.3	Offerta economica .....	pag.	36
<b>11.</b>	<b> Criteri di valutazione .....</b>	<b>pag.</b>	<b>37</b>
<b>12.</b>	<b> Procedura di gara ed aggiudicazione .....</b>	<b>pag.</b>	<b>39</b>
<b>13.</b>	<b> Penalità in caso di inadempimento .....</b>	<b>pag.</b>	<b>42</b>
<b>14.</b>	<b> Ulteriori informazioni .....</b>	<b>pag.</b>	<b>43</b>

## 1 Premessa

### Il ruolo delle trasformazioni urbane per Torino

La Città di Torino, in questi anni, ha affrontato la complessità della trasformazione urbana attraverso visioni, politiche, strumenti e pratiche urbane che hanno messo al centro il tema del passaggio dalla città-fordista novecentesca a quella contemporanea, capace di affrontare le sfide che i processi di globalizzazione determinano in termini economici, sociali, urbanistici e culturali.

I risultati sono stati quantitativamente e qualitativamente importanti. La Città ha ormai in gran parte attuato le previsioni del PRG del 1995 e avviato molte iniziative che hanno dato luogo ad un profondo cambiamento degli spazi fisici, in centro e periferia, del loro uso e della loro percezione, realizzando inoltre strutture culturali di prestigio e infrastrutture importanti quali la metro 1, e gestendo eventi unici quali le Olimpiadi invernali 2006 ed il 150<sup>imo</sup> dell'Unità di Italia.

All'avvio del mandato amministrativo, la Città intende proseguire nello spirito delle iniziative intraprese avviando un nuovo ciclo di progetti di trasformazione urbana che possano continuare a giocare un ruolo strategico di motore di sviluppo, anche sperimentando strade nuove a fronte delle sfide sempre più difficili imposte dalle condizioni di mercato e di bilancio dell'Amministrazione comunale.

In tal senso si inserisce la candidatura di Torino all'iniziativa comunitaria Smart Cities, formalizzata con Deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2011 00646/021 del 15 febbraio 2011, e finalizzata ad individuare un'insieme di azioni volte a rendere Torino "città intelligente", in grado di produrre alta tecnologia, ridurre i consumi energetici degli edifici, promuovere trasporti "puliti" e migliorare in generale la qualità della vita dei suoi abitanti all'insegna delle basse emissioni .

Il servizio oggetto del presente affidamento deve contribuire in modo significativo a programmare le attività e la gestione del più ampio progetto urbano della Città, quale "nuovo modello urbano" al contempo globale e locale, nonché collaborare secondo standard di elevata eccellenza e innovazione, al processo di definizione collettiva della visione della Torino del futuro.

### **Il quadrante nord-est**

Nel corso del 2009, muovendo dal documento di "Indirizzi di politica urbanistica", elaborato dall'Assessorato all'Urbanistica nel giugno 2008, la Città di Torino ha avviato insieme ad altri attori del territorio il lavoro che condurrà a definire la maggiore trasformazione urbana dei prossimi anni: la riqualificazione fisica, ambientale, funzionale e sociale del quadrante nord-est della Città e in particolare di due quartieri, Barriera di Milano e Regio Parco.

L'area è attualmente caratterizzata da rilevanti condizioni di degrado fisico e ambientale, da fenomeni di esclusione sociale e percezione di insicurezza, dal forte impatto del fenomeno migratorio, ma anche da elevate potenzialità legate alle aree e edifici dismessi, ai progetti di trasporto pubblico, alle dinamiche sociali e all'interesse del mercato immobiliare.

Nell'area di Barriera di Milano è stato recentemente avviato un Programma Integrato di Sviluppo Urbano, finanziato anche con fondi POR-FESR che coniuga interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e delle infrastrutture con azioni di sostegno all'economia e all'occupazione oltre ad interventi di accompagnamento sociale e culturale.

## La Variante 200 e la Metro 2

In questo quadro si inserisce il progetto urbano della Variante urbanistica strutturale n. 200 al PRG, promossa dalla Città di Torino e di cui è stato approvato in data 14 febbraio 2011 il Progetto Preliminare, che implementa la visione del PRG vigente, definendo una “nuova centralità” urbana.

La Variante riguarda una superficie territoriale di circa 130 ha, sostanzialmente costituiti da aree ex industriali e ferroviarie dismesse (brownfield), in gran parte di proprietà pubblica o di prossima acquisizione (Scalo Vanchiglia e Spina 4). Molte aree sono libere, in altre sono presenti mix di attività produttive medio-piccole, attività residenziali, terziario e commercio che definiscono però morfologie fragili e non particolarmente definite.

Si tratta di un progetto che prosegue il percorso di rigenerazione promosso dal PRG in relazione al progetto del Passante ferroviario (Spina centrale) che attraversa la città da nord a sud e promuove interventi strategici sulla mobilità (ferrovia, metro e collegamenti stradali e autostradali) e il recupero delle enormi dotazioni di aree industriali dismesse (Spine 1, 2, 3 e 4).

L'ambizioso progetto urbano, di livello europeo, prevede la realizzazione di una nuova linea di metropolitana (primo tratto della Metro 2, 650 ml€) che unirà le due principali aree di sviluppo (Scalo Vanchiglia e Spina 4), utilizzando la trincea ferroviaria dismessa di corso Gottardo/corso Sempione, per attraversare poi il centro storico in piazza Castello e proseguire verso sud in direzione corso Orbassano.

La SLP di riferimento ammonta a circa 871.000 mq, distribuiti in modo quasi proporzionale nei rispettivi ambiti (311.000 mq in Spina 4 e 560.000 mq tra Scalo Vanchiglia e Sempione/Gottardo). Il mix funzionale è così definito nella Variante 200 per i due Ambiti: Spina 4 - circa 58% residenza e 42% terziario/produttivo leggero/commercio; Scalo Vanchiglia e Sempione/Gottardo - circa 53% residenza e 47% terziario/produttivo leggero/commercio.

Circa 450.000 mq di SLP sono nella titolarità comunale (quota parte ancora da cedere o acquisire in gran parte nell'ambito di accordi già definiti), la cui gestione sarà affidata a una struttura di governance in grado di offrirli a fondi immobiliari, altri investitori e developers e di realizzare parte delle opere di urbanizzazione strategiche (spazi pubblici, verde e urbanizzazioni), in un quadro complessivo di sviluppo economico, sociale e rigenerazione di una delle aree più disagiate della città.

La trasformazione complessiva intreccia quindi progetto infrastrutturale, insediativo e disegno di paesaggio, integrando mobilità pubblica e nuovi spazi per abitare, lavorare e divertirsi.

Il meccanismo su cui si basa il progetto è quello della cattura del valore. I ricavi ottenuti dalla vendita ed eventuale sviluppo delle aree comunali saranno destinati al co-finanziamento della metropolitana e, insieme ad una quota degli oneri di urbanizzazione, alla realizzazione delle urbanizzazioni, degli spazi pubblici, del verde e dei servizi di rilevanza strategica per l'ambito oltre che alla promozione della rigenerazione sociale, ambientale e economica dell'area.

### **Sostenibilità ambientale**

Tra gli obiettivi strategici vi è quello di caratterizzare la trasformazione urbanistico-edilizia con alti livelli di qualità sotto il profilo ambientale e, in particolare, dell'ecocompatibilità, della ecosostenibilità, della qualità architettonica e, non ultimo, della valorizzazione delle potenzialità paesaggistiche, con l'intento di raggiungere gli standard di qualità ambientale di recente realizzazione.

Per ottenere condizioni di qualità urbana ed ambientale occorre un approccio integrato e multidisciplinare in cui gli aspetti della pianificazione urbanistica si integrino con quelli trasportistico-viabilistici, delle misure per la riduzione del consumo energetico, dell'uso attento delle risorse naturali, dell'ottimizzazione delle reti dei sottoservizi e dello smaltimento dei rifiuti.

### **Spina 4**

Il comparto urbano interessato si colloca all'estremità nord del viale della Spina, di cui va a costituire il completamento, ed è posizionato attorno alla stazione di testata della linea 2 di metropolitana. Esso costituisce il principale sito di interscambio della rete trasportistica con il sistema autostradale (nell'area è presente l'innesto dell'autostrada Torino-Milano con la connessione alla tangenziale), con il sistema ferroviario (la stazione Rebaudengo è in corso di ultimazione, è previsto il collegamento ferroviario veloce con l'aeroporto internazionale di Caselle) e con la metropolitana.

Si tratta, pertanto, di una localizzazione strategica rispetto al nuovo assetto che la Città di Torino assumerà a partire dai prossimi anni andando a costituire la principale porta di accesso settentrionale al capoluogo piemontese e all'area metropolitana.

L'area è oggi caratterizzata da un tessuto di aree residuali, in gran parte a caratterizzazione produttiva o ferroviaria, che ha costituito finora anche una significativa barriera fisica tra le parti di città a ovest e est della stessa.

Il recupero di quest'area brownfield implica quindi una riapertura totale di questa zona della Città, garantendo una migliore integrazione con il contesto circostante.

### **Scalo Vanchiglia**

Lo Scalo ferroviario Vanchiglia, nato a servizio dell'attività produttiva della Manifattura Tabacchi, ha da tempo perso la sua funzione originaria. Anche lo Scalo ha costituito a lungo un'area inaccessibile, peggiorando la situazione di scarsa permeabilità urbana di un'area già caratterizzata dalla presenza del cimitero cittadino monumentale.

Questa localizzazione, un tempo vissuta come periferica e marginale, è ormai percepita come accessibile e vicina al centro, e offre notevoli potenzialità di sviluppo e occasioni di valorizzazione e riqualificazione urbana e paesaggistica (l'area costituisce, tra l'altro, l'importante cerniera tra i parchi regionali esistenti lungo gli assi fluviali di Po, Dora e Stura).

L'area di Scalo Vanchiglia può quindi, più propriamente, essere distinta in due porzioni:

- Scalo Vanchiglia – aree di trasformazione lungo via Regaldi. Oltre il limite di inedificabilità legato al vincolo cimiteriale sono previste le maggiori concentrazioni di nuova edificazione a forte prevalenza residenziale, con inserti significativi di commercio.
- Le aree retrostanti allo Scalo già edificate tra Via Bologna e via Regaldi, caratterizzate da un tessuto misto per tipologie edilizie e funzioni, con una buona vocazione produttiva, artigianale e professionale.

### **Trincerone**

Il tracciato ferroviario della linea Gottardo (conosciuto come "trincerone"), fu realizzato a servizio dell'area produttiva della Manifattura Tabacchi e del relativo Scalo ferroviario Vanchiglia. Abbandonato da lungo tempo, costituisce oggi solo un elemento di divisione del territorio cittadino e di verde spontaneo e non usufruibile.

Gli interventi previsti mirano a trasformarlo da ostacolo e luogo di abbandono in opportunità di integrazione nell'ambito del contesto cittadino e metropolitano, consentendo la realizzazione di una nuova linea metropolitana con fermate integrate nel nuovo tessuto che da nord penetri nel centro della città, di nuovi spazi e servizi pubblici, di un viale verde e di nuove dotazioni di parcheggi.

Circa a metà del Trincerone si colloca la piazza Donatori del Sangue, che costituisce un'importante centralità urbana e su cui si affaccia l'Ospedale San Giovanni Bosco, noto ospedale cittadino.

Nella definizione del **processo di trasformazione** il Comune ha intrapreso un percorso di approfondimento della Variante 200 che ha finora riguardato:

- la redazione del Rapporto Ambientale relativo alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- la definizione delle Variante urbanistica (ora al Progetto Preliminare) e di due strumenti esecutivi (per le aree Regaldi e Gondrand-Metallurgica), già adottati ed in corso di approvazione, accompagnati da approfondimenti sotto il profilo ambientale;
- gli approfondimenti di pre-fattibilità commissionati a Finpiemonte, che hanno valutato il progetto dal punto di vista tecnico, trasportistico, del business case e della governance;
- il concorso d'idee in merito alla configurazione morfologica delle aree, che ha fornito idee e termini per la verifica della Variante urbanistica;
- l'analisi dei servizi predisposta da Ascolto Attivo s.a.s. e Francesca Zaltron avente ad oggetto "Infrastrutture e qualità della vita del quadrante Est-Nord-Est di Torino. Attività di verifica delle condizioni di pre-operatività dello scenario dei Programmi Territoriali Integrati".

Nei prossimi mesi il Comune proseguirà attraverso le seguenti tappe:

- costituzione della struttura di accompagnamento alla governance per l'attuazione del progetto;
- definizione modalità di governance del progetto, Steering Group, tavoli di partenariato locale sociale e economico;
- approvazione della Variante 200 e degli strumenti esecutivi Piano Particolareggiato Regaldi e Pr.In. Gondrand.



Le ultime fasi saranno interessate dagli esiti dell'incarico oggetto della presente gara.

Il progetto urbano della Variante 200 deve tenere conto di alcuni particolari **aspetti critici**:

- co-finanziamento del primo tratto della metro 2, attraverso la valorizzazione economica delle aree di proprietà comunale, secondo modalità di trasferimento finanziario da definire;
- necessità di favorire comunque lo sviluppo sociale e economico e dare avvio a progetti urbani di sempre maggiore qualità architettonica, ambientale e sociale;
- mercato immobiliare di ambito metropolitano complessivamente stabile o debole;
- ridotta attrattività dell'Italia come location per gli investitori a causa dell'“effetto Paese” (scarsa trasparenza del mercato, timore delle incertezze amministrative, cambiamenti politici, tempi della burocrazia, costo del lavoro, ecc.).

### **Obiettivi del progetto urbano**

Il progetto della Variante 200 è un grande progetto urbano di recupero e rifunzionalizzazione di aree brownfield, connesse da una nuova linea di metropolitana, che mira a produrre:

1. un progetto urbano dotato di forte e riconoscibile identità, di livello qualitativo e grado di visibilità europei;
2. la massima valorizzazione economica delle aree pubbliche, nell'ambito degli obiettivi pubblici prefissati;
3. lo sviluppo economico dell'area e della città, attrazione di investimenti e creazione di posti di lavoro, promozione dell'inclusione sociale;
4. un processo attuativo e gestionale ben programmato e ben governato;
5. innovazione ed eccellenza progettuale (valenza e sostenibilità ambientale, smart city, spazi e servizi pubblici, controllo della qualità progettuale).

### **Articolazioni del Progetto**

Le articolazioni progettuali da approfondire riguardano:

- Business district (Spina 4)
- Quartiere eco smart (Scalo Vanchiglia)
- Parco botanico lineare (Trincerone)

### **Business district (Spina 4)**

In Spina 4, area di elevata accessibilità, la Variante 200 propone la realizzazione di progetto di office development per il terziario avanzato, altresì dotato di aspetti mixed used per quanto riguarda giuste dotazioni di residenza, servizi commerciali, leisure e culturali adatti all'area e al progetto.

Dovranno essere valutate attentamente le modalità di definizione dell'operazione real estate così da attrarre investitori e developers di qualità, definire i progetti con le performance e caratteristiche attese dal mercato, in grado di richiamare tenants di livello internazionale in questa business location.

Il Comune si mobilerà parallelamente per realizzare il partenariato economico locale che dovrà favorire l'attrazione di investimenti e la promozione internazionale del progetto.

Il business district dovrà assumere forme e caratteristiche in grado di attirare al meglio il mercato, offrendo un'innovativa e attraente interpretazione locale dei modelli internazionali.

### **Quartiere eco-smart (Scalo Vanchiglia)**

In Scalo Vanchiglia viene proposta la realizzazione di un quartiere sperimentale di ampia scala che sappia conciliare i requisiti di un quartiere eco-sostenibile (almost zero energy), realtà scarsamente presente nel nostro Paese, ma ampiamente sperimentata con successo in altri Paesi europei e i concetti di Smart City, su cui Torino sta predisponendo un ampio programma di lavoro e partenariato con Università e imprese.

Il quartiere, inteso come parti esistenti e parti realizzate ex novo, dovrà essere caratterizzato dai più elevati standard di sostenibilità ambientale. Le più avanzate smart & clean technologies saranno adottate a scala di framework urbano (energia, smart grids, ICT networks, mobilità, rifiuti, cicli delle acque, ecc.), in relazione alle nuove costruzioni (green buildings, edifici "passivi" o ad energia positiva) e a quelle esistenti (parziale sostituzione e retrofitting).

Il quartiere dovrà essere esempio di sostenibilità sociale, garantendo un'elevata qualità della vita e piacevolezza, modelli di vita alternativi rispetto agli standard immobiliari più diffusi ma attraenti per il mercato, e partecipazione attiva per i diversi target della città.

L'intervento dovrà essere in grado di mantenere e promuovere il mix di attività residenziali, produttive, terziarie, commerciali, per il tempo libero e servizi che in parte si è creato spontaneamente, favorendo modelli casa-lavoro, co-working, incubatori di imprese creative, uso di ICT per gli abitanti e le imprese, ecc.

Analogamente al business district, sarà necessaria particolare attenzione alla definizione del business model e al mondo dei potenziali investitori, costruttori e tenants interessati, nonché ad un'innovativa interpretazione locale del modello.

### **Parco botanico lineare (Trincerone)**

Per quanto riguarda il tracciato della metro, è prevista in superficie la realizzazione di un parco botanico lineare di 2 km, da connettersi con le principali aree verdi di Spina 4 (parco Sempione) e Scalo Vanchiglia. Tutto il sistema del verde dovrà essere studiato anche in funzione della continuità con le altre aree verdi circostanti, ad es. con il vasto parco della Colletta.

Per quanto riguarda il Trincerone si richiede un approfondimento in merito alla costituzione dei nuovi nodi urbani previsti in corrispondenza delle stazioni della metropolitana, alla collocazione delle nuove aree di parcheggio ed in merito all'ipotesi di parco botanico lineare che consenta una riqualificazione degli spazi urbani per abitanti e visitatori, un'esperienza di tipo educativo ambientale ed eventuali nuovi modelli gestionali e d'uso.

## **2 Ente banditore**

La presente procedura di gara è bandita dal Comune di Torino, Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, via Meucci 4 – Torino.

Responsabile Unico del Procedimento è il Direttore della Divisione dott.ssa Paola VIRANO.

### 3 Oggetto del servizio

All'esito della presente gara, l'aggiudicatario dovrà fornire alla Città i seguenti elaborati strategici per la programmazione attuativa locale e la promozione anche sovranazionale del progetto stesso:

- A) Analisi mercato immobiliare a livello metropolitano e specifica per l'area di Progetto
- B) Vision e development strategy
- C) Masterplan (executive e versione completa)
- D) Piano economico-finanziario (Business Plan)
- E) Project summary (riassunto dei precedenti, principale documento di divulgazione del progetto)
- F) Delivery Plan
- G) Piano di valorizzazione e investimento
- H) Investment information (memorandum da consegnare ai potenziali investitori).

Tali elaborati dovranno essere al contempo strumento di gestione attiva del progetto nonché efficaci strumenti comunicativi e di marketing dello stesso.

I predetti documenti dovranno essere elaborati in lingua italiana ed inglese secondo standard analitici di contenuti e redazionali elevati.

Quale attività propedeutica alla redazione dei documenti sopra indicati l'aggiudicatario dovrà inoltre farsi carico di indagini ambientali da svolgersi su alcune aree coinvolte nel processo di

trasformazione urbanistica, volte a verificare eventuali fenomeni in inquinamento del sottosuolo. Tali attività consisteranno negli interventi riportati nella nota a piè di pagina<sup>1</sup>.

Nell'espletamento del servizio l'aggiudicatario dovrà fornire costante accompagnamento al processo di programmazione del Progetto Urbano e Project Management interloquendo, in tal senso, con i Settori comunali coinvolti.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, fornire assistenza nell'elaborazione dei documenti strategici per la programmazione attuativa locale e la promozione locale ed internazionale del Progetto.

**La documentazione a supporto del Mastepan elaborata in forma di schemi, analisi, report e valutazioni realizzati mediante l'uso di fogli elettronici (spreadsheet), Data Base o sistemi quali GIS, CAD, o FRAMEWORK dovrà essere altresì fornita nel formato originale di generazione e nei formati di interscambio più comuni e/o comunque in versione editabile con l'indicazione delle specifiche relative alle eventuali dinamiche e relazioni tra i dati stessi.**

### ***3.1 Project management***

L'Amministrazione procederà alla costituzione di uno Steering Group di progetto che comprenda dirigenti di diversi Settori del Comune e figure professionali di altri Enti (Infra.To, Centro Estero per l'Internazionalizzazione, Urban Center Metropolitano) che imposti, segua e indirizzi il lavoro degli aggiudicatari attraverso incontri periodici dalla cadenza regolare.

### ***3.2 Vision, development strategy e Delivery Plan***

Il primo ambito di attività è quello che guida e integra i tre di cui ai successivi punti 3.3, 3.4 e 3.5, producendo tutte le informazioni necessarie per avviare ed attuare l'operazione di trasformazione urbana della Variante 200, ovvero attraverso:

- l'elaborazione della Vision e development strategy per la Variante 200;

---

<sup>1</sup> Realizzazione di n. 28 sondaggi a carotaggio continuo a secco, a bassa velocità, con carotiere di diametro non inferiore a mm. 101 con rivestimento provvisorio del diam. minimo di mm. 131. I sondaggi avranno una profondità di 8 m ciascuno, in posizioni da concordare con la Città e definire sulla base dello stato dei luoghi.

Dovranno essere prelevati 3 campioni di terreno da ciascun sondaggio, da sottoporre ad analisi di laboratorio ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e confrontati con i limiti previsti per siti ad uso verde/residenziale con il seguente set analitico: composti inorganici, aromatici, IPA, idrocarburi C<12 e C>12.

- l’elaborazione del Delivery Plan, ossia del piano d’azione suddiviso per fasi lungo tutto il corso dell’operazione, con livelli diversi di approfondimento e per 5-10-15 anni;
- l’indicazione delle possibili forme di governance per l’attuazione del progetto.

### **3.3 Masterplan**

Il Masterplan costituisce la proposta organica e coordinata di modificazione fisica per fasi dell’area, con l’obiettivo di definire una chiara visione di trasformazione urbana; dovrà essere strettamente connesso al Piano economico-finanziario, di cui esprime l’immagine fisica e la fattibilità tecnico-urbanistica, seguendo le analoghe fasi attuative.

Il documento sarà accompagnato da valutazioni di fattibilità ed in grado di accogliere eventuali “variazioni di percorso”. In questo senso, sarà centrale la definizione degli elementi invariati e di quelli variabili all’interno della relativa proposta.

Il Masterplan dovrà definire in modo chiaro il telaio della trasformazione (elementi strutturanti, assi, nodi, ecc.), la gerarchia degli spazi pubblici alle diverse scale, la loro relazione con i sistemi delle continuità ambientali e con il tessuto urbano esistente e, in particolare, con il progetto della nuova linea 2 della Metropolitana. Esso dovrà, altresì, chiarire i meccanismi necessari a garantire prioritariamente la realizzazione degli spazi e dei servizi pubblici.

#### **Aree interessate dal Masterplan**

Le tipologie di aree per le quali il Masterplan fornisce analisi indicazioni e prescrizioni di diversa natura sono:

1. aree di trasformazione di proprietà comunale;
2. altre aree di trasformazione pubbliche e/o private;
3. aree di riqualificazione urbana (esistente);
4. contesto urbano di riferimento.

Il Masterplan dovrà dare chiare indicazioni sulla forma del costruito, in relazione ai diversi gradi di vincolo, da declinare per le quattro tipologie di aree interessate dalla Variante 200 e, in particolare:

- fornire indicazioni progettuali – morfologiche, funzionali e linguistiche – per la modificazione delle aree di trasformazione comunale che verranno poste sul mercato;
- fornire linee guida per il progetto delle altre aree di trasformazione pubbliche e/o private, con particolare attenzione alle relazioni tra spazi aperti e spazi costruiti, con l'obiettivo generale di garantire coerenza tra le differenti parti della trasformazione;
- fornire indirizzi generali anche per le aree di riqualificazione e per il contesto urbano.

Il Masterplan sarà lo strumento per dialogare con investitori, operatori e cittadinanza e, pertanto, dovrà essere anche caratterizzato da grande capacità evocativa (anche attraverso l'uso di rendering, artist's view), finalizzata a descrivere al meglio le caratteristiche dei luoghi nonché le valenze innovative sotto il profilo ambientale della trasformazione ai diversi interlocutori.

## **Contenuti del Masterplan**

### 1. Analisi del sito

- Analisi delle progettualità e dei programmi urbani esistenti;
- Analisi dei vincoli tecnici (vincoli infrastrutturali, bonifiche, ecc.) e patrimoniali (aree da acquisire);
- Analisi del sistema della mobilità pubblica e sostenibile (nuova linea 2 della metro, trasporti pubblici, mobilità ciclo-pedonale);
- Analisi del sistema della mobilità privata (traffico, viabilità, parcheggi);
- Analisi dell'offerta dei servizi pubblici e privati;
- Analisi dei valori/risorse ambientali (suoli, verde, acqua/canali/fiumi...).

### 2. Azioni progettuali e trasformazione fisica

- Esplicitazione delle modalità attraverso cui raggiungere la migliore integrazione tra progetto infrastrutturale (con particolare attenzione alla nuova linea 2 della metropolitana), progetto insediativo e progetto ambientale;
- Progetto del “telaio” della trasformazione (spazi pubblici e aree verdi), con chiaro riferimento alle prassi attuative delle opere di urbanizzazione in Italia (Piano dello spazio pubblico). Particolare attenzione dovrà essere data alla definizione di modalità innovative di gestione /manutenzione degli spazi pubblici e verdi;
- Progetto della mobilità pubblica e privata (integrazione con il sistema del ferro esistente, parcheggi, sistema ciclo-pedonale, ecc.).

### 3. Azioni progettuali, usi e mercato

- Placemaking/destination strategy;
- Definizione e localizzazione del mix di destinazioni d’uso;
- Individuazione dei comparti immobiliari;
- Individuazione dei lotti;
- Cronoprogramma per fasi di attuazione.

### 4. Linee guida

- Indicazioni progettuali per le aree di trasformazione comunale;
- Linee guida per le altre aree di trasformazione pubbliche e /o private;
- Indirizzi generali per le aree di riqualificazione e di contesto.

### 5. Azioni progettuali di dettaglio

- Approfondimento business district (Spina 4);
- Approfondimento quartiere ecosmart e creativo (ex Scalo Vanchiglia);
- Approfondimento parco lineare (ex trincerone ferroviario);
- Eventuale approfondimento di flagship projects (es. area ed edificio prospicienti l’Ospedale Giovanni Bosco, altri servizi significativi).

### 6. Design management



- Piani e meccanismi per l’accompagnamento all’attuazione del Masterplan in relazione al Piano economico finanziario, lungo l’arco temporale previsto per lo sviluppo della trasformazione urbana (design management);
- Le azioni di design management dovranno esplicitare i criteri e le metodologie di normazione che consentono di distinguere in modo oggettivo tra gli schemi, le immagini, i disegni che assumono carattere prescrittivo/vincolante (destinazioni d’uso, densità, confini...) e quelli con intento di natura evocativa o puramente indicativa.

I temi di cui sopra dovranno essere rielaborati, implementati e migliorati da parte degli offerenti.

### **Vincoli e criticità**

Il masterplanner dovrà tenere in adeguata considerazione i seguenti vincoli e criticità, interfacciandosi, in tal senso, con la Città secondo le modalità indicate al punto 3.1 e con gli altri Enti e soggetti interessati:

- Strutturazione dell’assetto urbano che integri il progetto della nuova linea della metro nel tessuto della trasformazione, considerandone realisticamente empi e modalità di realizzazione;
- Vincoli tecnici e funzionali derivanti dalla presenza del Passante ferroviario e della Spina centrale in corrispondenza della Spina 4;
- Vincoli tecnico-ingegneristici e di project management (ad es. legati all’intersezione fisica tra i progetti di infrastrutture di trasporto con lo sviluppo immobiliare, gli spazi pubblici e i parcheggi, che si realizzano in tempi diversi da operatori diversi);
- Vincoli derivanti dall’assetto proprietario delle aree e necessità di procedere all’acquisizione di pochi lotti strategici per consentire la realizzazione del progetto, con eventuale necessità di rilocalizzazione di attività economiche esistenti.

### **3.4 Piano economico-finanziario**

Si tratta del Piano economico-finanziario della struttura di accompagnamento alla governance che dovrà, pertanto, comprendere le entità dei flussi sotto il diretto controllo del Comune ed, in particolare, asset di proprietà comunale da valorizzare o dedicare a servizi, urbanizzazioni ed infrastrutture (opere di urbanizzazione), attività di bonifica ed eventuali acquisizione di aree, rilocalizzazione di attività economiche, oneri di urbanizzazione, attività di accompagnamento (comunicazione, promozione, partecipazione, eventuali incentivi, attività culturali e eventi, ecc.), eventuali finanziamenti di altra provenienza (es. europei).

Posto che capitoli, flussi finanziari e aspetti normativi e fiscali potranno essere parzialmente diversi a seconda della struttura societaria che verrà prescelta dal Comune per l'esecuzione del Progetto.

L'aggiudicatario dovrà rivedere ed approfondire il Piano economico-finanziario già elaborato da Finpiemonte S.p.A., entrando in un dettaglio maggiore delle fasi, lotti, valori economici, meccanismi di valorizzazione, opere di urbanizzazione e relativi costi, costi di attività immateriali, costi della struttura gestionale, apportando comunque tutte le modifiche che ritenesse opportune, dandone adeguata motivazione.

Il Piano dovrà essere perfettamente coerente e integrato con le indicazioni del Masterplan e dovrà tenere conto delle necessità di ricavi e modalità di trasferimento fondi per la realizzazione della tratta 1 della Metro 2.

Il Settore Bilancio del Comune interloquirà con l'aggiudicatario fornendo eventuali ulteriori indicazioni di dettaglio per la programmazione dei flussi economici e finanziari relativi al co-finanziamento della Metro e gli oneri di urbanizzazione.

#### **Contenuti del Piano economico-finanziario**

I temi di approfondimento del Piano economico-finanziario, da rielaborare ed integrare da parte degli offerenti, sono i seguenti:

1. Analisi, prime valutazioni e proposte
  - Verifica dei principali documenti urbanistici, documenti di analisi già prodotti, progetti di contesto;

- Analisi del contesto della Variante 200: caratteristiche urbane, fisiche e funzionali, di accessibilità, bacini di utenza, ecc.;
- Analisi del mercato immobiliare a livello metropolitano per tutti i settori rilevanti; focus specifico del potenziale di commercializzazione immobiliare della Variante 200 secondo le diverse destinazioni d'uso e dell'arco temporale della commercializzazione; suggerimenti per il miglioramento del potenziale di commercializzazione e del relativo arco temporale;
- Analisi del contesto e dei trend sociali, demografici e economici nell'area metropolitana;
- Valutazione di Spina 4 come business location; partecipazione attiva ad un Workshop organizzato dal Comune di Torino dal titolo "Torino come business location per il terziario avanzato";
- Approfondimento delle variabili economiche e attuative della trasformazione urbanistica: oneri di urbanizzazione, opere di urbanizzazione e costi di acquisizione di alcune aree e procedure di bonifica;
- Confronto con la Città sull'ipotesi di governance della trasformazione urbana;
- Assistenza all'approfondimento della struttura di governance: struttura di gestione, ruoli, responsabilità e costi;
- Eventuale partecipazione ad incontri di confronto con RFI e altri proprietari pubblici e privati dell'area.

## 2. Approfondimento proposte, bozza piano economico-finanziario

- Approfondimento e proposta del mix e caratteristiche dei prodotti immobiliari per tutte le aree;
- Prima ipotesi di lotti, fasi (tempistica), mix funzionale e prodotti immobiliari;
- Prima ipotesi del piano delle opere di urbanizzazione e del verde (con Settori competenti del Comune);
- Prima ipotesi di attività di accompagnamento comunicativo in relazione alla prospettata rigenerazione urbana (con i Settori competenti del Comune);
- Prima ipotesi di strategia di valorizzazione delle aree comunali (commercializzazione e sviluppo aree, cessione a fondi immobiliari);

- Development appraisal delle ipotesi di sviluppo immobiliare;
  - Bozza di Piano economico-finanziario relativo alle aree pubbliche, attività di preparazione delle aree, urbanizzazione e di accompagnamento. Verifica della compatibilità con il piano di co-finanziamento della metro 2;
  - Bozza della strategia di marketing.
3. Piano economico-finanziario e Delivery Plan definitivi
- Consultazione con principali stakeholders per testare le proposte (tavolo di partenariato organizzato dalla Città, interviste a singole aziende, istituzioni, operatori e investitori locali e non);
  - Approfondimenti di dettaglio sui prodotti immobiliari e proposta definitiva, con articolazione dei prezzi, ipotesi di assorbimento, revisione delle fasi in relazione all'ipotesi di attuazione urbanistica;
  - Redazione definitiva del Piano economico-finanziario;
  - Redazione della strategia di marketing;
  - Verifica della convergenza delle attività del PEF nel Delivery Plan di tutte le attività.

### ***3.5 Piano di valorizzazione e investimento***

Si richiede l'elaborazione di un documento che fornisca un approfondimento sulle ipotesi di valorizzazione dei lotti di proprietà comunale per fasi temporali in relazione al mercato e sulla relativa strategia attuativa per attrarre investitori (anche ipotizzando meccanismi innovativi), fondato su una profonda analisi dei trend, dei progetti e degli operatori del mercato locale, europeo e internazionale e che rispecchi le ipotesi del Piano economico-finanziario. Ipotesi analoghe potranno essere formulate per altri significativi lotti pubblici non di proprietà comunale (RFI e Demanio), in accordo con i relativi proprietari.

In particolare l'aggiudicatario dovrà valutare la convenienza delle diverse possibili modalità di valorizzazione delle aree comunali (fondi immobiliari, aste pubbliche, cartolarizzazione, eventuale sviluppo e successiva vendita, ecc.) in relazione agli obiettivi pubblici del progetto (di vision urbana e

di bilancio), all'articolazione in relazione alle fasi del progetto e market timing e, in generale, alla conoscenza del mercato immobiliare e degli investimenti.

L'aggiudicatario dovrà altresì definire le strategie da implementare da parte della struttura di accompagnamento alla governance per le procedure di cessione delle aree e verificare i principali aspetti di fattibilità e strutturazione giuridica e gestionale, tempistica e rischi e dimostrare che le strategie scelte consentono di ottenere i livelli qualitativi urbani previsti dal Masterplan e i risultati economico-finanziari previsti dal relativo Piano.

Le ipotesi di valorizzazione dovranno essere interamente approvate.

E' richiesta la stesura di un investment information memorandum sintetico in lingua italiana ed inglese che riporti i principali dati economici delle aree sottoposte a valorizzazione nelle diverse fasi e le modalità con cui verranno cedute e/o sviluppate. Il documento sarà strumento di lavoro per confrontarsi con potenziali investitori.

## **4 Durata del servizio**

Il termine massimo per la consegna degli elaborati è di 8 mesi decorrenti dalla data di consegna del servizio, ovvero dalla sottoscrizione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario, secondo la seguente scansione temporale:

- Fase 1 – Entro un mese dalla consegna del servizio, ovvero dalla sottoscrizione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario, dovrà essere presentato un documento esplicativo della scansione delle attività ed un programma metodologico dettagliato;
- Fase 2 – Entro tre mesi dalla consegna del servizio, ovvero dalla sottoscrizione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario, dovranno essere presentati rapporti preliminari relativi al Masterplan, al Piano-economico-finanziario e le prime riflessioni sulla strategia di valorizzazione e investimento;
- Fase 3 – Entro otto mesi dalla consegna del servizio, ovvero dalla sottoscrizione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario: consegna finale e presentazione alla Città degli elaborati definitivi di cui alle lettere dalla A) alla H) del punto 3 del presente Capitolato.

Per il resto sarà cura dell'aggiudicatario indicare la proposta più dettagliata di articolazione temporale interna del lavoro nell'ambito della propria offerta tecnica.

I responsabili del gruppo di lavoro dovranno partecipare ad un incontro mensile con lo Steering Group finalizzato alla presentazione degli avanzamenti, discussione e definizione degli indirizzi.

## **5 Oggetto della gara**

La presente gara è finalizzata ad individuare il soggetto in grado di espletare il servizio puntualmente illustrato al precedente punto 3.

Oggetto di valutazione sarà, a tal fine, l'elaborazione di un'articolata offerta tecnica volta a fornire:

- adeguata interpretazione del servizio;
- metodologia ed organizzazione del lavoro;
- individuazione del gruppo di lavoro e delle competenze attivate.

## **6 Corrispettivi**

Il corrispettivo a base di gara per l'espletamento del servizio oggetto della presente procedura è di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) compresa IVA ed oneri di legge.

Pagamenti:

- 30% alla consegna e approvazione dei documenti della fase 2
- 70% alla consegna e approvazione dei documenti della fase 3

## 7 Condizioni di partecipazione

### 7.1 Soggetti ammessi alla gara

Ai sensi degli artt. 34 e 90 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. sono ammessi a partecipare alla gara i seguenti soggetti:

- a) società di professionisti;
- b) società di ingegneria;
- c) prestatori di servizi di ingegneria ed architettura di cui alla categoria 12 dell'All. IIA del D.Lgs. n. 163/2006 (servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria, anche integrata; servizi attinenti all'urbanistica e alla paesaggistica; servizi affini di consulenza scientifica e tecnica; servizi di sperimentazione tecnica ed analisi), stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi, ovvero stabiliti nei Paesi firmatari dell'accordo sugli appalti pubblici di cui all'allegato 4 dell'accordo che istituisce l'Organizzazione mondiale del Commercio, o in Paesi che, in base ad altre norme di diritto internazionale, o in base ad accordi bilaterali siglati con l'Unione Europea o con l'Italia, consentano la partecipazione ad appalti pubblici a condizioni di reciprocità;
- d) consorzi stabili di società di professionisti e di società di ingegneria, anche in forma mista;
- e) raggruppamenti temporanei costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b), c), d), f), g), h), k) e l), secondo le disposizioni dell'art. 37 del D.Lgs. n. 163/2006;
- f) imprenditori individuali, società commerciali, società cooperative;
- g) consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro;
- h) consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro, secondo le disposizioni dell'art. 36 del D.Lgs. n. 163/2006;
- i) consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice Civile, costituiti tra i soggetti di cui alle precedenti lettere a), b) e c), anche in forma di società consortili, secondo le disposizioni dell'art. 37 del D.Lgs. n. 163/2006;

- j) soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE), secondo le disposizioni dell'art. 37 del D.Lgs. n. 163/2006;
- k) operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi, ovvero stabiliti nei Paesi firmatari dell'accordo sugli appalti pubblici di cui all'allegato 4 dell'accordo che istituisce l'Organizzazione mondiale del Commercio, o in Paesi che, in base ad altre norme di diritto internazionale, o in base ad accordi bilaterali siglati con l'Unione Europea o con l'Italia, consentano la partecipazione ad appalti pubblici a condizioni di reciprocità;
- l) liberi professionisti singoli o associati nelle forme di cui alla legge n. 1815/1939.

## 7.2 Capacità economico-finanziaria e tecnica

I concorrenti, anche in forma di raggruppamento, devono essere in possesso dei seguenti requisiti previsti dagli artt. 41 e 42 del D.Lgs. n. 163/2006:

- a) aver realizzato negli ultimi tre esercizi finanziari (2008-2009-2010) un fatturato globale di impresa non inferiore ad Euro 1.500.000,00 IVA esclusa;
- b) aver realizzato negli ultimi tre esercizi finanziari (2008-2009-2010) un fatturato relativo a servizi di elaborazione di *Masterplan* o progetti urbani di vasta scala di tipologia analoga a quella oggetto della presente gara, resi in favore di soggetti pubblici e/o privati, per un importo globale non inferiore ad Euro 600.000,00 IVA esclusa;
- c) aver realizzato negli ultimi tre esercizi finanziari (2008-2009-2010) un fatturato relativo a servizi di consulenza economico-finanziaria e di investimento di sviluppo immobiliare resa in favore di soggetti pubblici e/o privati, per un importo globale non inferiore ad Euro 600.000,00 IVA esclusa;
- d) aver prestato, negli ultimi tre anni antecedenti alla pubblicazione del Bando di gara (~~2008-2009-2010~~), almeno un servizio di consulenza in favore di soggetti pubblici e/o privati aventi ad oggetto la riqualificazione urbana di vasta scala di tipologia analoga a quella oggetto della presente gara, per un importo unitario non inferiore ad Euro 70.000,00 IVA esclusa;
- e) aver svolto, negli ultimi tre anni antecedenti alla pubblicazione del Bando di gara (~~2008-2009-2010~~), servizi di consulenza economico-finanziaria e di investimento di sviluppo immobiliare



resa in favore di soggetti pubblici e/o privati, per un importo medio annuo non inferiore ad Euro 150.000 IVA esclusa;

- f) aver prestato, negli ultimi tre anni antecedenti alla pubblicazione del Bando di gara (~~2008-2009-2010~~), almeno un servizio di elaborazione di *Masterplan* o progetti urbani di vasta scala di tipologia analoga a quella oggetto della presente gara in favore di soggetti pubblici e/o privati, per un importo unitario non inferiore ad Euro 300.000,00 IVA esclusa.

Al fine di attestare lo svolgimento dei servizi di cui ai precedenti punti d), e) e f), dovranno essere puntualmente elencati i servizi prestati con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari pubblici e/o privati dei medesimi. In sede di sorteggio e/o a seguito dell'aggiudicazione ex art. 48 del D.Lgs. n. 163/2006 saranno considerate le prestazioni ed il relativo valore comprovati da certificati di regolare esecuzione e/o da equivalente documentazione idonea.

Nel caso in cui il servizio o i servizi, di cui alle precedenti lettere d), e) e f), siano stati prestati da un raggruppamento, gli importi dichiarabili sono limitati al valore delle prestazioni eseguite dal soggetto che dichiara il possesso del requisito, come attestate dai certificati di regolare esecuzione e/o da equivalente documentazione idonea.

Qualora il concorrente sia una ATI o un consorzio ordinario di concorrenti, i requisiti di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e) e f) dovranno essere posseduti complessivamente in funzione della quota dei servizi che i singoli membri dichiarano di prestare. In ogni caso, il requisito di cui alla lettera a) dovrà essere posseduto in misura maggioritaria dalla capogruppo mandataria ai sensi dell'art. 275 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e dovrà esservi corrispondenza tra le quote di partecipazione all'ATI o al consorzio e le quote di prestazioni eseguite.

### **7.3 Soggetti non ammessi alla gara**

Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussistano le cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006, così come modificato dal D.L. n. 70/2011, convertito nella legge n. 106/2011.

Non è altresì ammessa la partecipazione dei concorrenti per i quali sussista la contemporanea partecipazione alla gara come autonomo concorrente e come associato e consorziato; la

partecipazione alla gara in più di un'associazione temporanea o consorzio di concorrenti, o in forma individuale, qualora si partecipi alla gara medesima in associazione o consorzio di concorrenti; la partecipazione alla gara in violazione del divieto di cui agli artt. 36, comma 5, e 37, comma 7, secondo periodo, del D.Lgs. n. 163/3006.

## **8 Pubblicità della documentazione di gara**

La pagina web della gara è raggiungibile dal sito del Comune di Torino, nella sezione del Geoportale dedicata al Piano Regolatore Generale, al seguente indirizzo:  
<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/masterplan-variante-200.html>.

Al predetto indirizzo web nonché sul sito [www.comune.torino.it/bandi](http://www.comune.torino.it/bandi) è pubblicata la seguente documentazione di gara:

- Bando di gara;
- Capitolato di gara;
- Modello di domanda di partecipazione (fac simile non vincolante);
- Modello di dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. 445/2000 e s.m.i. (fac simile non vincolante);
- Modello di offerta economica (fac simile non vincolante);

Sul sito sono altresì disponibili, a titolo informativo e al fine di facilitare i concorrenti nella predisposizione dell'offerta tecnica:

- il collegamento alla delibera comunale di adozione del progetto preliminare della Variante 200 con relativi allegati, compresi gli Studi di pre-fattibilità effettuati da Finpiemonte s.p.a.
- una presentazione in lingua inglese della Variante 200

## 9 Quesiti e richieste di chiarimenti

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti dovranno essere formulati dai concorrenti esclusivamente a mezzo mail da inoltrare alla Città, all'indirizzo mail [direzione.urbanistica@comune.torino.it](mailto:direzione.urbanistica@comune.torino.it) entro e non oltre il termine indicato nel Bando di gara. Ai quesiti tempestivamente pervenuti sarà fornita risposta scritta che verrà pubblicata sul sito del Comune di Torino, nella sezione del Geoportale dedicata al Piano Regolatore Generale, al seguente indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/masterplan-variante-200.html> entro i termini di cui sopra.

## 10 Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta e tutta la documentazione richiesta dal Bando e dal presente Capitolato dovrà essere inviata, in plico chiuso, sigillato sui lembi di chiusura con ceralacca o, in alternativa, con nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo servizio postale raccomandato o altra forma di recapito autorizzato, e dovrà pervenire, a pena di esclusione dalla gara, all'Ufficio Protocollo Generale della Città (Settore Affari Generali Normative – Forniture e Servizi), Piazza Palazzo di Città 1, entro e non oltre i termini indicati nel Bando di gara.

Il recapito della stessa, da presentarsi con le modalità sopra indicate, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Oltre detto termine non sarà valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

Si precisa 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.

Sul plico dovrà essere riportata, oltre all'intestazione del mittente con il relativo indirizzo, la seguente dicitura: "Procedura aperta n.....; Offerta per l'affidamento di un servizio finalizzato alla elaborazione di un Masterplan, di un Piano economico-finanziario e di un Piano di valorizzazione e investimento in merito al progetto di trasformazione urbana della Città di Torino denominato Variante 200 ".

Qualora il concorrente sia un R.T.I., un consorzio o un GEIE, sul plico dovranno essere riportati l'intestazione di tutti i membri del raggruppamento, del consorzio o del GEIE.

Per garantire omogeneità nelle modalità di presentazione, ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e dell'art. 73, comma 4, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., la domanda di partecipazione e le dichiarazioni ad essa allegate potranno essere redatte sui fac-simili predisposti a titolo esemplificativo e di carattere non vincolante, messi a disposizione gratuitamente dalla stazione appaltante e disponibili sul sito del Comune di Torino, nella sezione del Geoportale dedicata al Piano Regolatore Generale, al seguente indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/masterplan-variante-200.html>.

Il plico di cui al precedente paragrafo deve contenere, a pena di esclusione, al suo interno tre buste, a loro volta idoneamente sigillate sui lembi di chiusura con ceralacca o, in alternativa, con nastro adesivo, e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

"B - OFFERTA TECNICA "

"C - OFFERTA ECONOMICA"

### **10.1 Documentazione amministrativa**

Nella busta "**A - Documentazione Amministrativa**" devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i documenti di seguito elencati, secondo le modalità sotto specificate:

- I) Domanda di partecipazione;
- II) Dichiarazione sostitutiva;
- III) Mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza (*ovvero*) impegno a conferire mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza;
- IV) Cauzione provvisoria;
- V) Dichiarazione di impegno al rilascio della cauzione definitiva;

VI) Attestazione dell'avvenuto pagamento del contributo all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.

I) Domanda di partecipazione, utilizzando preferibilmente il relativo fac simile di cui all'Allegato 1 al presente Capitolato di gara e disponibile altresì sul sito del Comune di Torino, nella sezione del Geoportale dedicata al Piano Regolatore Generale, al seguente indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/masterplan-variante-200.html>, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero, nel caso di R.T.I. o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti, dai legali rappresentanti di tutte le imprese da associarsi o consorziarsi, e riportante la sede legale, il codice fiscale e/o partita IVA, il numero di telefono e l'indirizzo di posta elettronica del concorrente. Nella domanda di partecipazione il concorrente deve altresì indicare il domicilio eletto al quale intende ricevere dall'Amministrazione aggiudicatrice le comunicazioni di cui all'art. 79, comma 5, del D.Lgs. n. 163/2006, oltre all'indirizzo di posta elettronica al quale intende ricevere le medesime comunicazioni previste dal citato art. 79, nonché ogni ulteriore comunicazione inerente la gara, ivi compresa la richiesta di comprova dei requisiti ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 163/2006. Si precisa che tale indirizzo di posta elettronica deve essere unico sia nel caso di concorrente singolo sia nel caso di concorrenti costituiti da imprese riunite temporaneamente o consorziate occasionalmente o da riunirsi o consorziarsi o GEIE.

Alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità. La domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va allegata la relativa procura o copia conforme all'originale della stessa.

II) Dichiarazione sostitutiva, utilizzando preferibilmente il relativo fac simile di cui all'Allegato 2 al presente Capitolato di gara e disponibile altresì sul sito del Comune di Torino, nella sezione del Geoportale dedicata al Piano Regolatore Generale, al seguente indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/masterplan-variante-200.html>, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente:

- 1 attesta, indicandole specificatamente, di non trovarsi in presenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), m-bis), m-ter) e m-quater), del D.Lgs. n. 163/2006, così come modificato dal D.L. n. 70/2011, convertito nella legge n. 106/2011. Ai fini dell'art. 38, comma 1, lettera m-quater), dichiara (*in alternativa*) a) di non trovarsi in alcuna situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile rispetto ad alcun soggetto e di aver formulato l'offerta autonomamente; (*oppure*) b) di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima gara di soggetti che si trovino, rispetto al concorrente, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile, e di aver formulato autonomamente offerta; (*ovvero*) c) di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima gara di soggetti che si trovino, rispetto al concorrente, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile, e di aver formulato autonomamente l'offerta;
- 2 dichiara di non trovarsi in alcuno dei rapporti di cui agli artt. 36, comma 5, e 37, comma 7, del D.Lgs. n. 163/2006;
- 3 dichiara che nessuno dei soggetti di cui all'art. 38, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n. 163/2006 è cessato dalla carica nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del Bando di gara (*ovvero*) dichiara quale/i sia/siano il/i soggetto/i cessato/i dalla carica nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del Bando di gara;
- 4 (*in caso di società cooperative o consorzi fra società cooperative di cui all'art. 34, comma 1, lett b) del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i*) dichiara di essere iscritta/o nell'Albo Nazionale degli Enti Cooperativi ai sensi del D.Lgs. 2 agosto 2002, n. 220 ovvero di non essere tenuto all'iscrizione nel suddetto Albo;
- 5 indica i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari;
- 6 dichiara che non sussistono provvedimenti né pendono procedimenti previsti dall'art. 14 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- 7 accetta, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel Bando di gara, nel presente Capitolato nonché nelle risposte alle richieste di quesiti e chiarimenti e nella documentazione di gara in generale;

- 8                    indica il domicilio fiscale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di telefono, il Codice attività (deve essere conforme ai valori dell'Anagrafe Tributaria) o equivalente, la dimensione aziendale e il C.C.N.L applicato o equivalente;
- 9                    indica le posizioni INPS, INAIL, CASSA EDILE o equivalente;
- 10                    *(in caso di consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s. m.i.)* indica, ai sensi degli artt. 37, comma 7, e 36, comma 5, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m. i., per quali consorziati il consorzio concorre;
- 11                    *(in caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., da costituirsi)* indica a quale soggetto del raggruppamento, in caso di aggiudicazione, si impegna a conferire mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza o funzioni di capogruppo ed assume l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari;
- 12                    *(in caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., costituiti e costituendi)* dichiara di non partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di non parteciparvi sia in forma individuale sia in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;
- 13                    *(in caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., costituiti e costituendi)* indica le quote percentuali di ciascun associato/consorziato nel raggruppamento/consorzio;
- 14                    *(in caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., costituiti e costituendi)* indica le parti dei servizi che eseguirà e/o presterà nell'ambito del raggruppamento o consorzio;
- 15                    indica quali servizi intende subappaltare ai sensi dell'art. 118 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., nel rispetto dei limiti ivi previsti e, quindi, per una quota massima pari al 30% dell'importo complessivo del contratto;

- 16 dichiara di mantenere ferma l'offerta presentata per un termine pari a 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine ultimo di presentazione della stessa;
- 17 attesta il possesso dei requisiti di ordine speciale relativi alla capacità economico-finanziaria ed alla capacità tecnica previsti al punto 7.2 del presente Capitolato;
- 18 attesta di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

La dichiarazione sostitutiva deve essere prodotta e sottoscritta, a pena di esclusione dalla gara, dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo; dal legale rappresentante di ciascuna impresa nel caso di concorrente costituito da imprese riunite temporaneamente o consorziate occasionalmente o da riunirsi o consorziarsi. La sottoscrizione della dichiarazione sostitutiva non è soggetta ad autenticazione purché venga allegata, a pena di esclusione, fotocopia di un documento di identità in corso di validità del firmatario.

La dichiarazione sostitutiva può essere sottoscritta anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va allegata la relativa procura.

Per i consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. n. 163/2006, tenuti ad indicare per quali consorziati essi concorrono, la dichiarazione sostitutiva deve essere prodotta e sottoscritta, a pena di esclusione dalla gara, anche da ciascuna delle imprese consorziate per le quali il consorzio ha dichiarato di concorrere. Alla domanda dovrà essere allegata copia autentica dell'atto costitutivo del consorzio ovvero dichiarazione sostitutiva del soggetto che ne ha i poteri, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da cui risulti l'attuale composizione del consorzio.

Le attestazioni di cui al punto 1, relative all'insussistenza delle cause di esclusione previste dall'art. 38, comma 1, lett. b), c) e m-ter), del D.Lgs. n. 163/2006, devono essere rese personalmente da ciascuno dei soggetti indicati nell'art. 38, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. n. 163/2006.

L'attestazione di cui al punto 1, relativa all'insussistenza della causa di esclusione prevista dall'art. 38, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 163/2006, deve essere resa personalmente anche da ciascuno dei soggetti indicati nell'art. 38, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 163/2006 cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del Bando di gara. Qualora i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del Bando di gara si trovino in una delle condizioni



preclusive di cui all'art. 38, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss. mm. e ii., il legale rappresentante dell'impresa deve dimostrare, con la propria dichiarazione, che vi è stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata. Nel caso sussista un fatto impeditivo che non consenta il rilascio della dichiarazione da parte del soggetto cessato dalla carica, la dichiarazione sarà resa dal legale rappresentante dell'impresa.

L'attestazione di cui al punto 1, relativa all'insussistenza della causa di esclusione prevista dall'art. 38, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 163/2006, deve essere resa anche in riferimento ad eventuali condanne per le quali i dichiaranti abbiano beneficiato del diritto alla non menzione.

III) *(nel caso di associazione o consorzio o GEIE già costituito)*: mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio o GEIE; *(ovvero nel caso di associazione o consorzio o GEIE costituendo)*: dichiarazione sottoscritta da ciascuno dei componenti la associazione temporanea, il consorzio o GEIE con la quale viene indicato a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo e viene assunto l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo alle associazioni temporanee o consorzi o GEIE;

IV) Originale della quietanza del versamento effettuato presso la Civica Tesoreria di Via Bellezia n. 2, Torino ovvero della fidejussione bancaria o assicurativa, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, a titolo di cauzione provvisoria, ai sensi dell'art. 75 D.Lgs. n. 163/2006, per un importo di Euro 10.000. Polizze e fidejussioni dovranno avere validità non inferiore a 180 giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'offerta e contenere tutte le condizioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 75 del D.Lgs. 163/2006.

La garanzia dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. 163/2006 la cauzione provvisoria è ridotta del 50% per gli operatori economici in possesso della certificazione di qualità UNI CEI ISO 9000. A tal fine l'istanza dovrà

essere corredata dal relativo certificato o copia ovvero contenere una apposita dichiarazione, successivamente verificabile, attestante "di essere in possesso della documentazione, rilasciata da organismi accreditati, prevista dall'art. 75, comma 7 D.lgs. n. 163/2006 in materia di sistemi di qualità e di poter pertanto usufruire della riduzione del 50% della cauzione".

Nel caso di partecipazione alla gara di Associazione Temporanea di Imprese o Consorzi costituenti, tutte le imprese raggruppate o consorziate dovranno possedere il suddetto certificato o effettuare la predetta dichiarazione per usufruire della riduzione; inoltre la polizza o fideiussione, mediante la quale viene costituita la cauzione provvisoria, dovrà essere necessariamente intestata a (o sottoscritta da) tutte le imprese che costituiscono il Raggruppamento.

V) Impegno di un fideiussore, ai sensi dell'art. 75, comma 8, del citato D.Lgs. n. 163/2010, a rilasciare la garanzia definitiva, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 113, comma 2, del D.Lgs. 163/2006, la cauzione definitiva potrà essere rilasciata esclusivamente da azienda di credito autorizzata, assicurazioni autorizzate a norma di legge o dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. La cauzione definitiva dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

VI) Attestazione dell'avvenuto versamento da parte del concorrente della somma di Euro 35,00 (trentacinque/00) dovuta a titolo di contributo a favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici ai sensi dell'art. 1, comma 67, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 e della deliberazione 3 novembre 2010 della stessa Autorità.

Per eseguire il pagamento, indipendentemente dalla modalità di versamento utilizzata, sarà comunque necessario iscriversi *on line*, anche per i soggetti già iscritti al vecchio servizio, al nuovo "servizio di Riscossione" raggiungibile all'indirizzo <http://contributi.avcp.it/>.

Il pagamento della contribuzione dovrà essere effettuato secondo le istruzioni operative presenti sul sito dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture al seguente indirizzo <http://www.autoritalavoripubblici.it/riscossioni.html>.

Le documentazioni di cui ai punti I), IV), V) e VI) devono essere uniche, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

La Commissione Giudicatrice si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti in relazione alla documentazione amministrativa presentata, secondo quanto previsto dall'art. 46 del D.Lgs. n. 163/2006.

## **10.2 Offerta tecnica**

Nella busta "B - OFFERTA TECNICA" devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti, sia su supporto cartaceo, sia su supporto informatico (prevalendo la forma cartacea in caso di discordanza), specificamente e puntualmente redatti nel rispetto di quanto prescritto con il presente Capitolato di gara:

a) relazione di massimo 25 pagine formato A4, suddivisa in tre distinti capitoli che illustrino rispettivamente:

- Interpretazione dell'oggetto della gara
- Metodologia e organizzazione del lavoro
- Gruppo di lavoro e competenze attivate

Nel capitolo relativo al "Gruppo di lavoro e competenze attivate", dovrà essere illustrata la struttura organizzativa prevista, tenendo presente che saranno oggetto di specifica valutazione le competenze tipiche delle seguenti figure professionali:

- n. 1 Project leader, con esperienza sui progetti urbani di livello europeo
- n. 1 Project manager, coordinatore operativo del gruppo di lavoro

Per lo sviluppo delle attività specifiche si prevedono i seguenti esperti:

- n. 1 Esperto di analisi di mercato immobiliare e real estate
- n. 1 Analista finanziario, esperto di Business planning
- n. 1 Architetto masterplanner

- n. 1 Architetto urbanista, con conoscenze del sistema amministrativo italiano
- n. 1 Esperto di sostenibilità ambientale applicata a progetti edilizi e urbani
- n. 1 Legale, con competenze di valorizzazione immobiliare, fondi immobiliari
- n. 1 Esperto di project management applicato a grandi progetti urbani, specialmente se attuati con SPV

Gli esperti chiave saranno senior con minimo 10 anni di esperienza professionale.

All'interno del gruppo di lavoro deve essere prevista almeno una risorsa junior.

E' consentito agli offerenti offrire risorse aggiuntive di carattere specialistico, anche in altri ambiti, in base alla loro interpretazione dell'offerta.

Due risorse senior dovranno avere ottime competenze nella lingua inglese di tipo professionale.

b) allegati all'Offerta Tecnica (senza limite di pagine)

- Curriculum delle società
- Curriculum individuali di ciascun membro del Team di lavoro offerto

In caso di concorrente singolo, l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dalla gara, dal legale rappresentante. Nel caso di concorrenti costituiti da imprese riunite temporaneamente o consorziate occasionalmente o da riunirsi o da consorziarsi, i menzionati Documenti dovranno essere sottoscritti, a pena di esclusione, dai legali rappresentanti di ciascuno dei soggetti che parteciperanno al futuro raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio ordinario, ovvero, in caso di raggruppamento o consorzio o GEIE costituito, dal legale rappresentante della capogruppo o dal legale rappresentante del consorzio o GEIE. Nel caso di consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lett. b) e c), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., i predetti documenti dovranno essere sottoscritti, a pena di esclusione dalla gara, anche da ciascuna delle imprese consorziate per le quali il consorzio abbia dichiarato di concorrere.

Nel caso di sottoscrizione di un procuratore del legale rappresentante, dovrà essere allegata la relativa procura o copia conforme all'originale della stessa.

Si segnala che, a pena di inammissibilità dell'offerta stessa, la busta "B – OFFERTA TECNICA" non potrà in ogni caso contenere alcun elemento, dato o informazione dai quali si possano evincere gli elementi quantitativi oggetto di offerta economica.

### **10.3 Offerta economica**

Nella busta "C - OFFERTA ECONOMICA" deve essere contenuto, a pena di esclusione dalla gara, il seguente documento:

a) dichiarazione, resa preferibilmente utilizzando il relativo fac simile di cui all'Allegato 3 al presente Capitolato di gara e disponibile altresì sul sito del Comune di Torino, nella sezione del Geoportale dedicata al Piano Regolatore Generale, al seguente indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/masterplan-variante-200.html>, sottoscritta dal legale rappresentante o da un suo procuratore, contenente l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto per l'espletamento del servizio di cui alla presente procedura di gara, ed il conseguente ribasso percentuale, anch'esso espresso in cifre ed in lettere, che il concorrente offre per l'esecuzione del servizio medesimo rispetto al prezzo massimo del servizio posto a base di gara e pari ad Euro 500.000,00, IVA ed oneri di legge compresi.

In caso di discordanza tra l'espressione in cifre e l'espressione in lettere nonché in caso di discordanza tra il relativo ribasso espresso in percentuale e la conseguente indicazione dell'importo offerto, prevarrà l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione aggiudicatrice.

L'offerta economica ed il documento di cui la stessa si compone dovranno essere sottoscritti, a pena di esclusione dalla gara, dallo/gli stesso/i soggetto/i che, ai sensi del precedente punto 9.1, n. 1, ha/hanno sottoscritto la domanda di partecipazione.

Nel caso di sottoscrizione di un procuratore del legale rappresentante, dovrà essere allegata la relativa procura o copia conforme all'originale della stessa.

Nella formulazione dell'offerta il concorrente dovrà tener presente che il costo del personale, valutato sulla base dei minimi salariali definiti dalla contrattazione collettiva nazionale di settore tra

le organizzazioni sindacali dei lavoratori e le organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, nonché il costo delle misure di adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, non sono ribassabili.

## 11 Criteri di valutazione

La gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006, attraverso l'applicazione della seguente formula di cui all'allegato P del D.P.R. n. 207/2010:

$$C(a) = \sum_n [ W_i \times V(a)_i ]$$

dove

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

W<sub>i</sub> = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

V(a)<sub>i</sub> = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 e 1

Σ<sub>n</sub> = sommatoria

i coefficienti per la valutazione V(a) verranno così determinati:

- a) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, come sotto individuati, attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, calcolati dai singoli commissari mediante il "confronto a coppie" seguendo le linee guida di cui all'allegato G del D.P.R. n. 207/2010 ed il metodo di attribuzione dei coefficienti definitivi di cui all'allegato P del medesimo D.P.R.;
- b) per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura quantitativa, attraverso la seguente formula:

$$V(a)_i = R_a / R_{max}$$

dove

Ra = % ribasso offerto dal concorrente (a)

Rmax = % ribasso dell'offerta più conveniente

c) i coefficienti determinati secondo quanto sopra specificato saranno arrotondati alla seconda cifra decimale dopo la virgola per approssimazione.

Il punteggio massimo attribuito da apposita commissione nominata, ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. n. 163/2006, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, è pari a punti 100. Gli elementi ed i punteggi per l'aggiudicazione dell'appalto sono individuati come segue.

Elementi Qualitativi = 75/100 PUNTI

Tema	Totale punti	Descrizione	Punti
Interpretazione dell'oggetto della gara	32	Efficacia della rielaborazione delle attività di <i>Vision, development strategy e Delivery Plan</i>	6
		Efficacia della rielaborazione delle attività di <i>Masterplan</i>	6
		Efficacia della rielaborazione delle attività di <i>Piano economico-finanziario</i>	6
		Efficacia della rielaborazione delle attività di <i>Strategia di valorizzazione</i>	6
		Efficacia nella descrizione dei contenuti e caratteristiche dei documenti da produrre	4
		Efficacia nell'interpretazione delle modalità di sviluppo dei <b>3</b> sottoprogetti: <b>Business district (Spina 4), Quartiere eco smart (Scalo Vanchiglia), Parco botanico lineare (Trincerone)</b>	4
Metodologia e organizzazione del lavoro	15	Coerenza del servizio proposto con gli obiettivi indicati	5
		Completezza ed articolazione delle attività previste nell'offerta	4

		Approfondimento del project management, modalità di interazione con l'Amministrazione e altri soggetti	6
Gruppo di lavoro e competenze attivate	28	Qualificazione complessiva professionale del gruppo di lavoro proposto - Risorse professionali dedicate <i>Senior – Junior - Specialistiche</i>	20
		Esperienza e autorevolezza internazionale del gruppo di lavoro proposto	8

Elementi Quantitativi = 25/100 PUNTI

Dovrà essere indicato sia il ribasso offerto in termini percentuali sul prezzo massimo del servizio posto a base di gara, di cui al precedente punto 6, e pari ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) al netto di IVA ovvero IVA ed oneri di legge inclusi, sia il prezzo del servizio offerto (calcolato con IVA esclusa) (unico elemento, quest'ultimo, oggetto di valorizzazione ai fini della attribuzione del punteggio). La presentazione di un'offerta al rialzo sul predetto importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) IVA ed oneri di legge inclusi sarà causa di esclusione dalla procedura.

## 12 Procedura di gara ed aggiudicazione

La prima seduta della Commissione Giudicatrice avrà luogo il giorno ed all'ora che saranno indicati nel Bando.

Nel giorno fissato per l'apertura delle offerte, la Commissione Giudicatrice, in seduta pubblica, esamina tutti i plichi pervenuti, escludendo quelli non integri o non conformi alle altre prescrizioni formali richieste a pena di esclusione dal Bando di gara e dal presente Capitolato nonché quelli pervenuti successivamente alla scadenza del termine perentorio previsto nel Bando di Gara.

La Commissione Giudicatrice procede, quindi, al vaglio dei plichi non esclusi, aprendo in successione ciascuno di essi. Con riferimento a ciascun concorrente, la Commissione Giudicatrice:

10.4 verifica che il plico contenga le buste "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", "B – OFFERTA TECNICA" e "C – OFFERTA ECONOMICA" di cui al precedente punto 9 del presente



Capitolato, escludendo le offerte i cui plichi risultino privi di una o più di tali buste, ovvero contengano una o più buste non conformi alle prescrizioni formali richieste a pena di esclusione dal Bando di Gara e dal presente Capitolato;

10.5 apre la busta "A - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA*" al fine di accertare la presenza di tutti i documenti richiesti dal Bando di gara e dal presente Capitolato, escludendo le offerte la cui documentazione amministrativa risulti carente o altrimenti non conforme a prescrizioni richieste a pena di esclusione dal Bando e dal Capitolato medesimi o per i quali non risulti attestato il possesso dei requisiti di cui al Bando di gara ed al punto 7.2 del Capitolato, ammettendo, invece, al prosieguo della gara i concorrenti che abbiano prodotto completa e regolare documentazione e che risultino in possesso dei predetti requisiti.

10.6 sorteggia un numero di concorrenti, pari al 10% (diecipercento) del numero delle offerte presentate arrotondato all'unità superiore, ai quali, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 163/2006 - tramite mail all'indirizzo indicato dal concorrente nella domanda di partecipazione, viene richiesto di esibire, entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni dalla data della richiesta, la documentazione, in originale o in copia conforme autenticata, attestante il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa di cui al Bando di gara ed al punto 7.2 del presente Capitolato. Ove tale prova non venisse fornita, ovvero non confermasse le dichiarazioni contenute nell'offerta, l'Amministrazione aggiudicatrice procederà all'escussione della cauzione provvisoria ed alla segnalazione del fatto all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.

La Commissione Giudicatrice, il giorno fissato per la seconda seduta pubblica:

1. esclude dalla gara i concorrenti sorteggiati che non abbiano trasmesso la documentazione di prova della veridicità della dichiarazione del possesso dei prescritti requisiti, contenuti nella busta "A - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA*", ovvero la cui dichiarazione non sia confermata;
2. apre la busta "B - *OFFERTA TECNICA*", contenente le offerte relative agli elementi di valutazione di natura qualitativa, al fine di accertare che in essa siano contenuti i documenti di cui al precedente punto 10.2, lett. a) e b), provvedendo, in caso negativo, alla esclusione del concorrente dalla gara.

Successivamente, in una o più sedute riservate, sulla base della documentazione contenuta nella busta "*B – OFFERTA TECNICA*" ed ai sensi del metodo di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la Commissione Giudicatrice procede alla attribuzione dei punteggi sulla base degli elementi e dei punteggi massimi indicati nel Bando di gara e nel presente Capitolato.

Terminato lo scrutinio tecnico-qualitativo, la Commissione Giudicatrice, in seduta pubblica, comunica i punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e procede:

1. ad aprire la busta "*C – OFFERTA ECONOMICA*" contenente le offerte relative all'elemento di valutazione di natura quantitativa e a darne lettura;
2. a verificare la completezza e la regolarità della dichiarazione contenente l'offerta economica prodotta dai concorrenti, escludendo le offerte che risultino carenti ovvero non conformi alle prescrizioni richieste a pena di esclusione dal presente Capitolato;
3. a calcolare i punteggi attribuiti all'elemento di valutazione di natura quantitativa delle offerte economiche prodotte dai concorrenti, secondo le modalità indicate nel precedente articolo 10 del presente Capitolato;
4. a calcolare il punteggio complessivo assegnato ai concorrenti e a redigere la graduatoria dei concorrenti, di cui dà immediata lettura.

Ai fini dell'elaborazione della graduatoria provvisoria, nel caso di parità di punteggio complessivo, sarà reputata migliore la posizione del concorrente che abbia conseguito il miglior punteggio tecnico; nel caso di ulteriore parità, sarà ritenuta migliore la posizione del concorrente individuato mediante sorteggio pubblico, al quale si provvederà seduta stante o in altra successiva seduta, la cui data e la cui ora verranno comunicate ai concorrenti con congruo anticipo.

E' sottoposta a verifica, qualora risultante anormalmente bassa ai sensi dell'art. 86 del D.Lgs. n. 163/2006, l'offerta suscettibile di aggiudicazione provvisoria. Il procedimento di verifica e di eventuale esclusione dell'offerta anormalmente bassa è svolto nell'osservanza di quanto disposto dagli artt. 87 e 88 del citato D.Lgs. n. 163/2006 e dall'art. 284 del D.P.R. n. 207/2010.

La Commissione Giudicatrice, poi, in seduta pubblica, individua quale aggiudicatario provvisorio il concorrente che, in base al punteggio complessivo di cui al precedente punto 12, n. 4, del presente

Capitolato, abbia formulato la migliore offerta non anormalmente bassa. Il Responsabile Unico del Procedimento comunica ai primi due concorrenti classificati l'avvenuta aggiudicazione provvisoria.

Entro 10 (dieci) giorni dalla conclusione delle operazioni di gara, l'Amministrazione aggiudicatrice chiede all'aggiudicatario provvisorio di cui al precedente capoverso e al concorrente che immediatamente lo segua in graduatoria, semprechè essi non siano stati sorteggiati ai sensi del punto 12, lett. c., del presente Capitolato, di comprovare il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnica prescritti dal Bando di gara e dal presente Capitolato. L'aggiudicatario provvisorio produce altresì la documentazione necessaria a comprovare il possesso degli altri requisiti di partecipazione.

In seguito alla positiva verifica dei requisiti comprovati ai sensi del precedente capoverso, l'Amministrazione aggiudicatrice delibera l'aggiudicazione definitiva e procede alle relative comunicazioni di cui all'art. 79 del D.Lgs. n. 163/2006.

### **13 Penalità' in caso di inadempimento**

Qualora l'aggiudicatario rifiuti di sottoscrivere il contratto, l'Amministrazione provvederà ad incamerare la cauzione provvisoria, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di gravi inadempimenti delle obbligazioni assunte dall'aggiudicatario e/o derivanti dalle norme in vigore, e fatti salvi i maggiori diritti della Città, l'Amministrazione procederà all'incameramento della cauzione provvisoria, restando impregiudicata la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto mediante semplice dichiarazione stragiudiziale intimata a mezzo raccomandata A.R., ed all'eventuale richiesta di risarcimento danni.

In caso di inadempimenti meno gravi, la Città si riserva comunque la facoltà di risoluzione del contratto con le modalità sopra indicate qualora, dopo aver intimato in forma scritta almeno due volte all'aggiudicatario la puntuale osservanza delle obbligazioni assunte, questi compia nuovamente le irregolarità contestategli, non rimuova gli effetti di quelle compiute ovvero comunque non adempia regolarmente.

In caso di ritardi ingiustificati in relazione alle tempistiche di cui all'art. 4 e fermo restando la possibilità per la Città di riconoscere motivate proroghe per cause oggettive indipendenti dall'aggiudicatario:

- rispetto alla fase 1 (ritardo superiore ad un mese), sarà dovuta una penale pari a 250 euro per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 30 giorni di ritardo;
- rispetto alla fase 2 (ritardo superiore a tre mesi), sarà dovuta una penale pari a 100 euro per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 60 giorni di ritardo;
- rispetto alla fase 3 (ritardo superiore a otto mesi), sarà dovuta una penale pari a 100 euro per ogni giorno di ritardo per i primi 10 giorni di ritardo ed una penale di 250 euro al giorno per i successivi 50 giorni di ritardo.

Decorsi i termini complessivi di cui sopra si procederà all'incameramento della cauzione definitiva, fatta salva comunque ogni valutazione di spettanza della Città.

## 14 Ulteriori informazioni

Si precisa:

- a) che le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata;
- b) che gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro stato membro dell'Unione Europea devono essere espressi in euro;
- c) che la stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia;
- d) che il termine dilatorio per la stipula del contratto di appalto, di cui all'art. 11, comma 10, del D.Lgs. n. 163/2006, è pari a 35 (trentacinque) giorni decorrenti dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione definitiva, di cui all'art. 79, comma 5, del predetto D.Lgs. n. 163/2006;
- e) che i termini processuali di impugnazione sono stabiliti in 30 (trenta) giorni, in conformità all'art. 120 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;
- f) che tutte le comunicazioni da inviare all'Amministrazione aggiudicatrice dovranno essere effettuate al Responsabile Unico del Procedimento a mezzo mail al seguente indirizzo di posta elettronica: [direzione.urbanistica@comune.torino.it](mailto:direzione.urbanistica@comune.torino.it) ;

- g) che i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito della gara cui si riferisce il presente Capitolato;
- h) che l'affidamento dell'incarico avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione aggiudicatrice, a suo insindacabile giudizio, di sospendere, revocare o annullare la procedura, senza che i concorrenti possano avanzare pretese, richieste e/o eccezioni di alcune genere e tipo;
- i) che è facoltà dell'Amministrazione aggiudicatrice invitare i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in relazione alla documentazione presentata, secondo quanto previsto dall'art. 46 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m i.;
- j) che in caso di discordanza tra il Bando ed il presente Capitolato, quest'ultimo è da considerarsi prevalente.