

Direzione Patrimonio-Diritti Reali

**DISCIPLINARE DI GARA
PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL’EX CASERMA
CAVALLI.**

Art. I: ENTE CONCEDENTE E LEGENDA

I. 1) Ente Concedente: Comune di Torino – Direzione Patrimonio-Diritti Reali – P.zza Palazzo di Città 7 – Torino – tel.011/4423712, fax011/4421979, e-mail: Patrimoniolmmobiliare@cert.comune.torino.it

II. 2) Legenda:

Accordo di Valorizzazione: atto tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, l’Agenzia del Demanio, Filiale Piemonte e Valle d’Aosta ed il Comune di Torino, sottoscritto in data 25 gennaio 2012 ai sensi dell’art. 5 comma 5 d. lgs. 85/2010, rep. 1/2012, recante la disciplina per il trasferimento dell’Immobile in capo alla Città di Torino e i correlati obblighi nascenti da detto passaggio di proprietà; l’Accordo consta di due allegati costituiti dalle Planimetrie e dal Programma di Valorizzazione e costituisce allegato alla Determinazione dirigenziale di indizione della gara;

Attività: corsi, seminari, conferenze, laboratori, workshop nell’ambito della didattica, della comunicazione, della letteratura e dei nuovi linguaggi, della multimedialità e delle nuove tecnologie e attività strettamente connesse, quali organizzazione e promozione di eventi culturali destinati al pubblico - con esclusione di fiere e manifestazioni sportive - che dovranno essere indicate nel Programma di Attività facente parte dell’Offerta Tecnica.

Bando: il bando di gara pubblicato dalla Città di Torino nella GURI avente ad oggetto la concessione dell’Immobile.

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

Concessionario: l’Aggiudicatario della presente gara.

Disciplinare Integrale: il presente documento di gara recante in allegato la Scheda Patrimoniale con relative Planimetrie e lo schema della convenzione.

Enti Competenti: la Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli, Filiale Piemonte Valle d’Aosta dell’Agenzia del Demanio.

Gestione: la gestione e la valorizzazione dell’Immobile, nonché lo sfruttamento del medesimo da parte del Concessionario, mediante l’organizzazione e la promozione delle Attività.

Immobile: l’edificio denominato “Ex Caserma Cavalli”, censito al C.F. al foglio 207 particella 7 subb. 2 e 74 quale individuato nelle Planimetrie catastali allegato al presente Disciplinare

Interventi: gli interventi sulle componenti edili ed impiantistiche dell’Immobile che il Concessionario si obbliga ad effettuare alle condizioni e nei termini di cui al presente Disciplinare, indicate nel Progetto tecnico presentato in sede di offerta

Offerta Tecnica: l'offerta che dovrà essere presentata nell'ambito della presente procedura di gara; l'Offerta Tecnica deve essere composta dai seguenti elaborati: **Progetto Tecnico** (come meglio dettagliato all'art. VI.d).1) e **Programma di Attività** (art. VI.d.2);

Offerta Economica: l'offerta comprende: a) il canone di concessione offerto; b) il valore dell'investimento per opere edili ed impiantistiche che l'offerente si impegna a realizzare entro il 3° anno di concessione – salvo proroghe di legge -, così come deve risultare dal piano economico finanziario di cui al successivo art. VI e);

Planimetrie: le planimetrie catastali che individuano l'Immobile oggetto della gara e che costituiscono **Allegato alla Scheda Patrimoniale**.

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

- agli obiettivi generali e specifici del progetto di riqualificazione;
- alle ricadute in termini di sviluppo locale sul territorio circostante;
- agli eventuali interventi aggiuntivi tesi a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, nonché la sua fruibilità pubblica e privata;
- agli Interventi da realizzare sull'immobile e all'attività di gestione che vi sarà svolta, indicando tra l'altro le attività di supporto finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata.

Tale relazione dovrà recare l'indicazione degli spazi aperti al pubblico.

Programma di Valorizzazione: documento predisposto dalla Città di Torino costituente parte integrante dell'Accordo di Valorizzazione a sua volta costituente allegato alla Determinazione dirigenziale di indizione della gara;

Scheda Patrimoniale: documento descrittivo che riassume la consistenza, le principali caratteristiche dell'Immobile, la destinazione urbanistica ed i principali pesi e vincoli gravanti sull'immobile recante in allegato le planimetrie catastali; la Scheda costituisce allegato al presente Disciplinare;

Schema di Convenzione: schema di contratto di concessione che l'Aggiudicatario dovrà sottoscrivere con la Città e che disciplina diritti ed obblighi delle Parti. Costituisce allegato del presente Disciplinare.

Art. II: OGGETTO DELLA CONCESSIONE

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

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione dell'immobile denominato "ex Caserma Cavalli" e l'utilizzazione del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni di cui al presente disciplinare ed ai suoi allegati.

Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli sopra citati, sarà disciplinato dalla Convenzione di concessione, dal presente Disciplinare, dal Programma e

dall'Accordo di Valorizzazione nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, salvo quanto espressamente richiamato per analogia.

II. 2) Individuazione del bene: Immobile denominato ex Caserma Cavalli, ubicato in p.zza Borgo Dora 49, Torino, individuato catastalmente al C.F. al Foglio 207 particella 7 subb. 2 e 74 e insistente su terreno censito al C.T. al Foglio 1215 partt. 127 parte e 16, quale individuato nella Scheda Patrimoniale costituente allegato 1 al presente Disciplinare e nelle Planimetrie alla stessa inserite. Tale immobile riveste interesse ai sensi degli artt 10 e.12 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. come da decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 9 ottobre 2007, così come perfezionato in recepimento dei corretti identificativi catastali con decreto n. 580 del 21 dicembre 2011 ed appartiene al Demanio Comunale.

Consistenza, coerenze, destinazione urbanistica, eventuali vincoli sono meglio descritti nella scheda patrimoniale costituente allegato 1 al presente Disciplinare.

II. 3) Durata della concessione: la durata della concessione oggetto del presente Disciplinare è di anni 30 decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione.

II.4) Canone della concessione: Il canone annuo posto a base di gara è di € 27.100,00 (ventisettemilacento/00), con la seguente precisazione:

a) per 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione il canone annuo sarà pari a euro 1.000,00 (euro mille/00);

b) a far data dall'undicesimo anno, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo sarà pari al canone offerto, che in ogni caso non potrà essere inferiore a quello posto a base di gara.

A decorrere dall'undicesimo anno, il canone della concessione sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, verificatasi nell'anno precedente.

Art. III: ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

III. 1) Il Concessionario si impegna:

1. a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli Interventi, in conformità al Progetto tecnico presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
2. ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, comprese quelle preposte alla tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e / o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di risanamento conservativo, necessari per

la riqualificazione e riconversione del compendio (di seguito "Interventi") e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo Programma di Attività presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;

3. ad avvalersi, per la redazione della progettazione tecnica, di un professionista, ovvero di un gruppo di progettazione, dotati di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con esperienza in interventi di recupero e valorizzazione similari effettivamente realizzati;
4. a garantire che le imprese esecutrici degli Interventi di cui al punto 2 siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire alla Città e agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi e la corretta esecuzione degli stessi;
5. ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile per la durata della concessione in conformità alle destinazioni d'uso convenute e nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui alla convenzione, al Programma e all'Accordo di Valorizzazione;
6. a svolgere, a proprio carico e responsabilità, le attività di cui al Programma presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
7. ad aprire all'uso pubblico la biblioteca e la corte interna secondo le modalità indicate nell'Offerta Tecnica il cui convenzionamento sarà riportato nella Convenzione (vedasi art. VI. d. 2)a);
8. a mettere a disposizione della Città lo spazio polivalente, come da successivo punto VI.d)2)b, le cui modalità di fruizione dovranno essere anch'esse oggetto di convenzionamento;
9. ad individuare ulteriori interventi ed attività dirette alla pubblica fruibilità dell'Immobile da concordarsi, successivamente alla presentazione dell'offerta ma prima del rilascio dei titoli edilizi, con le Strutture Comunali e con la Circoscrizione territorialmente competente;
10. a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del compendio anche post realizzazione/ultimazione degli Interventi - secondo il programma manutentivo pluriennale presentato in sede di offerta -, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'Immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
11. a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara secondo gli importi e con le modalità previste nello schema di convenzione;
12. ad assicurare il rispetto delle norme di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché dei vincoli, obblighi ed oneri contenuti nel Programma e nell'Accordo di Valorizzazione;
13. a rispettare il seguente cronoprogramma di realizzazione del recupero dell'immobile:
 - a. stipula della Convenzione entro 30 gg. dall'emanazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva;

- b. presentazione progetto per rilascio titolo autorizzativo edilizio entro 120 gg. dalla sottoscrizione della convenzione;
 - c. recupero del 50% dell'immobile entro 2 anni dal rilascio del titolo edilizio;
 - d. recupero del restante 50% entro l'anno successivo, salvo proroghe ai sensi di legge;
14. a sottoscrivere la Convenzione, il cui Schema è allegato al presente Disciplinare, entro 30 gg. dall'emanazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva, mediante atto pubblico con spese a carico del concessionario;
15. a rispettare il Piano di Emergenza "ex Arsenale Militare Borgo Dora" 2012 e a sottoscrivere apposito atto di manleva a favore della Città.

Art. IV: REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

IV. 1) requisiti generali

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

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

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

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

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio di concorrenti a pena di esclusione di tutte le diverse offerte presentate. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta (se non dichiarato in istanza), per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato.

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

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

Possono, altresì, presentare offerta congiunta soggetti che costituiscano fra di loro una società o altro soggetto giuridico distinto o soggetti che dichiarino di voler costituire, e si impegnino in tal senso, una società o altro soggetto giuridico distinto che stipulerà l'atto di convenzionamento con la Città.

Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'Istanza e le dichiarazioni di cui al successivo punto VI ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città. In tale ipotesi, l'eventuale società concessionaria dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

IV.2) Requisiti speciali:

Il concorrente dovrà possedere - e dichiarare mediante apposito elenco delle attività svolte come da art. VI. b) (ii) - significative esperienze almeno relative all'ultimo quinquennio (2007-2011) in attività culturali e di didattica nell'ambito della comunicazione, della narrazione e dei nuovi linguaggi, della multimedialità e delle nuove tecnologie. Il concorrente dovrà inoltre possedere capacità economico-finanziaria adeguata a far fronte all'investimento minimo richiesto (vedasi art. VI. d.1) pari ad euro 3.047.000= (euro tremilioniquarantasettemila/00), attestata mediante idonee referenze bancarie di cui al successivo art. VI.b) i.

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

In caso di raggruppamento di impresa almeno un socio o partecipante allo stesso dovrà possedere il requisito economico finanziario.

In analogia con quanto disposto dall'art. 49 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., è ammesso il ricorso all'avvalimento nei modi e termini di cui all'art. 49 stesso.

Art. V. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

Il plico, contenente la documentazione come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 31 luglio 2012, al seguente indirizzo Città di Torino – Direzione Patrimonio-Diritti Reali – Protocollo Generale – Palazzo Civico, P. zza Palazzo di Città, 1 – 10122 Torino, dove sarà rilasciata apposita ricevuta.

La busta dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura "*Gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'ex Caserma Cavalli*".

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

In caso di buste inviate successivamente dallo stesso concorrente, purché entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo.

Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Si avverte che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 8,00 alle ore 16,00, il venerdì dalle ore 8,00 alle ore 14,00.

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

Art. VI. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato contenente, a pena di esclusione, tre buste al cui interno andrà inserita la seguente documentazione:

BUSTA 1

- a) Istanza (con relative dichiarazioni e documenti) da allegare per la partecipazione;**
- b) Dichiarazione relativa ai requisiti speciali richiesti ;**
- c) Cauzione provvisoria.**

BUSTA 2

- d) Offerta tecnica;**

BUSTA 3

- e) Offerta economica.**

BUSTA 1:

VI a) Istanza, dichiarazioni e documenti da allegare per la partecipazione: Le domande di partecipazione devono essere corredate, a pena di esclusione, della seguente documentazione:

- A) Istanza di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica con l'indicazione del nominativo del rappresentante legale del concorrente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore o mandatario va allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica). Nell'ipotesi di RTI o Consorzi da costituirsi, l'istanza dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di tutti i soggetti raggruppandi o costituendi o da un procuratore speciale dei medesimi. Tale istanza dovrà contenere le seguenti dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., accompagnate da copia del documento di identità del/i sottoscrittore/i:

1. Dichiarazione della denominazione, sede legale e oggetto dell'attività, codice fiscale, iscrizione alla CCIAA, ovvero, per le associazioni e le fondazioni, alla

R.E.A. (da prodursi in caso di RTI o Consorzi da ciascun soggetto componente o costituente) ovvero, per gli altri casi, dichiarazione rispetto alla natura giuridica del concorrente, indicazione del numero di fax e dell'indirizzo di posta elettronica indicato dal concorrente per ricevere ogni comunicazione relativa alla gara;

2. di non trovarsi in alcune delle circostanze ostative di cui all'art. 38 del d.lgs. 163/2006 e s.m.i. (che si intende qui richiamato per analogia);

3. di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'art. 32 *bis, ter e quater* c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

4. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara;

5. di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara, nella relativa Scheda Patrimoniale a questo allegata, nello Schema di Convenzione e nelle determinazioni dirigenziali del 4 giugno 2012 mecc.2012 42228/131 e del.....luglio 2012 mecc. n°2012.....di indizione della gara;

6. di conoscere il contenuto dell'Accordo e del Programma di Valorizzazione, quale sottoscritto in data 25 gennaio 2012;

7. di accettare che la concessione dell'Immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova anche per aver preso visione della relativa Scheda Patrimoniale e per avere eseguito idoneo sopralluogo, nonché eventuali verifiche atte a rilevare la situazione strutturale del compendio; tale dichiarazione dovrà essere resa anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 cod. civ. e perciò dovrà essere riportata in calce all'istanza ed appositamente sottoscritta;

8. di dichiarare la propria offerta, in tutti i suoi elementi, impegnativa e vincolante per sei mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;

9. di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;

10. di osservare tutte le clausole del presente Disciplinare di gara, con particolare riguardo agli impegni a carico del Concessionario indicati all'articolo III;

11. di accettare che le attività di risanamento conservativo dell'immobile, al fine di adibire lo stesso ad attività conformi a quelle che saranno presentate nel Programma di Attività, sono a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario, anche ai sensi del d. lgs. 81/2008 e s.m.i.;

12. di accettare che il Progetto Tecnico venga sviluppato nel rispetto delle prescrizioni imposte dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli, essendo l'immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. nell'ambito dell'Accordo di Valorizzazione nonché in quelle che verranno successivamente impartite;

13. di accettare che gli utilizzi dell'Immobile debbano essere compatibili con le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici della Città di Torino e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti, nonché dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., dalle norme a tutela del buon regime delle acque, dal Piano di Emergenza "ex Arsenale Militare Borgo Dora" e dell'equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni interessati;

14. di prendere atto che l'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione del progetto da parte della Città, né degli altri Enti preposti a rilasciare, a qualsiasi titolo, gli atti di assenso necessari (autorizzazioni, nulla osta, etc.).

In ipotesi di RTI o Consorzi da costituirsi, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di ciascun soggetto raggruppando/costituendo o da un procuratore speciale di ciascun componente.

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

VI. b) Dichiarazione relativa alla capacità economico – finanziaria e tecnico – organizzativa richiesta:

- i. Idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti di credito attestanti la capacità economica e finanziaria del soggetto interessato a far fronte all'investimento minimo richiesto pari ad euro 3.047.000,00= (tremilioniquarantasettemila/00); si richiama l'applicabilità in via analogica del disposto dell'art. 41 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.;
- ii. Dichiarazione, resa dal legale rappresentante del concorrente o dal suo procuratore o mandatario ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., di aver maturato significative esperienze nell'ultimo quinquennio (2007-2011) nelle attività indicate all'art. IV.2, comprovate da un elenco delle principali attività di gestione svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca, come elementi minimi, le seguenti informazioni (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza):
 - estremi dell'iniziativa/attività;
 - localizzazione;
 - stato attuale;
 - eventuale indicazione del committente;
 - copia di, o indicazione, delle citazioni delle iniziative/attività su organi di informazione

In caso di RTI o di Consorzi le referenze bancarie di cui al punto i) dovranno essere prodotte da almeno un soggetto del raggruppamento/consorzio costituito o costituendo.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

VI. c) Cauzione provvisoria: Contestualmente alla presentazione dell'offerta il concorrente dovrà prestare una cauzione provvisoria pari a € 30.000,00 (euro trentamila/00). Detta cauzione potrà essere prestata mediante versamento di assegno circolare non trasferibile (intestato al Tesoriere della Città di Torino) presso la Civica Tesoreria di via Bellezia n. 2 (orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30 e dalle 14,40 alle 16,10) o mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore a mesi sei decorrenti dalla data della seduta pubblica sotto indicata. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 c.c., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

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

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce sia la mancata sottoscrizione della Convenzione di concessione per fatto dell'aggiudicatario, sia il mancato rispetto del termine previsto per la sottoscrizione stessa; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. I depositi costituiti attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituiti mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta.

L'aggiudicatario, contestualmente alla stipula della Convenzione di concessione, è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli Interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva in misura pari al 10% dell'ammontare dell'investimento complessivo risultante dal Piano economico finanziario di cui all'Offerta Economica. Detta cauzione dovrà avere una scadenza non inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della Concessione, previo svincolo da parte del concedente.

Tale cauzione dovrà essere presentata mediante polizza/garanzia fideiussoria, a prima richiesta assoluta e senza beneficio della preventiva escussione, rilasciata da primario istituto di credito od assicurativo, secondo le medesime modalità previste per la predetta cauzione provvisoria.

Detta cauzione verrà svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione nel limite massimo del 75% del suo valore secondo le modalità e tempistiche di cui all'art. 113, comma 3, del d.lgs. 163/2006 e s.m.i. che si applica in via analogica. L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolato all'emissione del certificato di collaudo e di regolare esecuzione, subordinatamente all'emissione di nuova fideiussione o polizza fideiussoria, di importo pari ad euro 100.000,00, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, avente scadenza al 6° mese successivo il termine della concessione.

Lo svincolo di quest'ultima garanzia sarà effettuato alla scadenza della Concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

In luogo di quest'ultima fideiussione o polizza fideiussoria è ammesso il versamento di deposito cauzionale in contanti di pari importo che verrà restituito, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati, alla scadenza della Convenzione.

Si richiama il disposto dell'art. 16 dello Schema di concessione allegato al presente Disciplinare.

BUSTA 2:

VI. d) Offerta tecnica:

L'Offerta tecnica", redatta in lingua italiana, dovrà contenere:

- 1) Il **Progetto tecnico**: elaborati progettuali, redatti almeno a livello di studio di fattibilità nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, indicanti gli Interventi che l'offerente intende realizzare con, tra l'altro, la descrizione: (i) degli usi previsti per l'Immobile, (ii) dei lavori di recupero dell'Immobile attraverso interventi di risanamento conservativo necessari per adibirlo agli usi previsti, con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere dal punto di vista tecnologico (risparmio energetico, fonti energetiche alternative, elementi di bioarchitettura etc.), del rispetto, della salvaguardia e della valorizzazione dell'ambiente nonché con evidenza della zona a copertura wi-fi. Dovranno essere necessariamente dotate di copertura wi-fi la biblioteca, il cortile interno e la sala polivalente di cui *infra* nonché la piazza ed il giardino antistante all'edificio stesso. La sala polivalente dovrà essere dotata di impianti per la fruizione didattica multimediale e di un sistema audio video idoneo alla trasmissione via internet degli eventi.

Tale Progetto tecnico dovrà in ogni caso prevedere la realizzazione di una biblioteca con postazioni multimediali aperta al pubblico anche in modo non continuativo, uno spazio polivalente da adibire a teatro e sala conferenze da almeno 100 posti nonché l'indicazione di spazi per la pubblica lettura.

In ogni caso, nel primo triennio, l'ammontare degli investimenti previsti per il risanamento dell'Immobile dovrà essere almeno pari a 1.000 euro/mq al netto di IVA per mq. 3.047 (superficie calcolata al netto dei muri portanti, porticato, terrazzo, vani scala, piano interrato e quota ragguagliata di sottotetto) e nello stesso potranno essere ricomprese tutte le attività prodromiche alla realizzazione dell'intervento, nonché eventuali opere aggiuntive richieste dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e da altri Enti coinvolti. Non rientrano in detto ammontare le spese per risorse strumentali interne necessarie e funzionali alla realizzazione del progetto, quali, a titolo esemplificativo: sgombero di macerie e masserizie, spese per oneri concessori, attrezzature, macchinari, hardware e software, spese legali, fiscali, arredi, ecc.

Fra gli adempimenti di cui dovrà farsi carico il Concessionario rientrano la progettazione, la direzione dei lavori ed il coordinamento della sicurezza, le verifiche antisismiche di legge nonché la predisposizione delle pratiche edilizie corredate da tutti i pareri di legge necessarie per gli Interventi.

Compete al Concessionario la realizzazione del muro di divisione tra l'Immobile e la restante porzione di compendio censita al C.F. foglio 207 part. 7 sub 75 nonché l'eventuale separazione delle condutture ovvero, in subordine, il posizionamento di misuratori specifici. Compete, inoltre, l'eventuale sostituzione del cancello sul fronte della piazza nel caso di apertura di vie di fuga quali meglio indicate nella Scheda Patrimoniale.

Rientrano, altresì, a carico del Concessionario, tutti i collaudi necessari per l'ottenimento dell'agibilità.

Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs. 81/2008 e s.m.i.

All'interno del progetto tecnico dovrà essere previsto un cronoprogramma dettagliato degli Interventi, con l'individuazione degli stati di avanzamento nel rispetto delle tempistiche indicate nel Programma di Valorizzazione, quali riportate nello schema di Convenzione.

Dovrà inoltre essere previsto un programma manutentivo pluriennale dell'Immobile e dei suoi apparati.

- 2) Il **Programma di attività**: relazione generale che descriva le Attività – quali previste nel Programma di Valorizzazione e riprese nello schema di Convenzione - che l'offerente intende svolgere nell'immobile coerentemente con gli usi consentiti dal presente Disciplinare e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'Immobile.

Si evidenzia che dovranno essere insediate attività didattiche di livello specialistico, secondo le modalità previste nel programma di valorizzazione, che coinvolgano, a regime, almeno 350-400 studenti all'anno con partecipazione a lezioni e seminari o altri momenti didattici oltre a eventuali momenti di formazione *on line*.

Detta relazione deve contenere le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento:

- agli obiettivi generali e specifici del progetto di riqualificazione;
- alle ricadute in termini di sviluppo locale sul territorio interessato dal progetto;
- agli eventuali interventi aggiuntivi rispetto a quelli sopra indicati, proposti in funzione di una rivitalizzazione del quartiere limitrofo, tesi a favorire lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale nel quale ricade il bene in oggetto, nonché la sua fruibilità pubblica e privata.

Si precisano le seguenti prescrizioni di minima, già contenute nello Schema di Convenzione costituente allegato al presente Disciplinare, che dovranno essere riportate, a pena di nullità dell'offerta, nella relazione di ciascun concorrente e alle quali l'aggiudicatario dovrà attenersi per tutta la durata della concessione:

- a) la biblioteca e la corte interna dovranno essere suscettibili di fruizione pubblica secondo le modalità indicate dal concorrente atte a garantire la permeabilità di detti spazi alla cittadinanza;
- b) lo spazio polivalente dovrà essere messo a disposizione della Città, previa richiesta e preavviso e senza corrispettivo in denaro, per un numero non inferiore a 10 giorni all'anno;

- c) ulteriori interventi ed attività che dovranno essere concordati, successivamente alla presentazione dell'offerta ma prima del rilascio dei titoli edilizi, con le Strutture Comunali e con la Circoscrizione territorialmente competente dirette alla pubblica fruibilità dell'Immobile.

BUSTA 3

VI e). Offerta economica:

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

- 1) l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto a partire dall'undicesimo anno dalla sottoscrizione della Convenzione, che non potrà in alcun caso essere inferiore ad € 27.100,00 (Euro ventisettemilacento./00). In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valida l'offerta indicata in lettere.

A decorrere dall'undicesimo anno, il canone offerto sarà soggetto all'aggiornamento in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati pubblicato annualmente sulla G.U.

Dalla sottoscrizione della convenzione e sino al decimo anno successivo compreso il canone annuo dovuto sarà pari ad euro 1.000,00 (mille/00), importo fisso.

- 2) L'ammontare dell'investimento per opere edili ed impiantistiche che l'offerente si impegna a realizzare entro il 3° anno di concessione e – salvo proroghe di legge; l'ammontare, che dovrà essere almeno pari a 1.000 euro/mq per mq 3.047, deve risultare nel Piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti. In detto Piano dovrà essere indicata anche la stima dei costi di gestione per le attività previste nel relativo Programma di Attività, in modo tale che dal Piano stesso si evinca l'equilibrio economico – finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Ai fini dell'attribuzione del punteggio di gara verrà considerato solo l'investimento superiore ai 1.000 euro/mq di cui all'art. VI.d)1).

Il costo delle singole voci costituenti l'investimento per opere edili ed impiantistiche dovrà assumere quale base di riferimento l'elenco Prezzi per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte, edizione dicembre 2011, valevole per il 2012, approvato con D.G.R. n°9-3610 del 28 marzo 2012 (s.o. del 30.03.2012 al B.U. n. 13 del 29.03.2012), adottato con deliberazione della Giunta Comunale del 17 aprile 2012 mecc. n.2012 01819/029.

Art. VII. AGGIUDICAZIONE

Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle domande di partecipazione, procederà nella seduta pubblica del 1° agosto 2012 alle ore 10:00, presso una sala della sede comunale – P. zza Palazzo di Città – Torino, all'apertura dei plichi pervenuti, secondo le modalità che seguono.

Si verificherà, in primo luogo, che detti plichi siano conformi alle modalità indicate nel presente Disciplinare di gara e si procederà all'esclusione di quelli non conformi.

Successivamente, si provvederà all'apertura della busta 1 contenuta nei plichi ritenuti validi e si procederà all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione.

Terminata la verifica della busta 1, si procederà in una o più sedute riservate all'esame dell'Offerta Tecnica contenuta nella busta 2.

Infine, si procederà in seduta pubblica, della quale verrà dato preventivo avviso ai concorrenti, alla lettura dei punteggi attribuiti dalla Commissione alla Offerta Tecnica nonché all'apertura e alla valutazione dell'Offerta Economica pronunciando, conseguentemente, l'aggiudicazione.

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

La Civica Amministrazione, in ogni caso, si riserva la facoltà di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio.

Art. VIII. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. IX. ELEMENTI DI VALUTAZIONE

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

Elementi di Valutazione	Pesi	Subpesi
1. Elementi progettuali	40	
1.1 qualità tecnico/funzionale dei lavori di recupero previsti nel progetto tecnico, con particolare attenzione agli interventi nel campo edilizio ed impiantistico-energetico-multimediale		15
1.2 qualità estetico/formale dei lavori di recupero previsti nel progetto tecnico, con particolare attenzione al rispetto delle preesistenze e dei vincoli imposti dalla Soprintendenza		15
1.3 qualità tecnica del programma manutentivo pluriennale dell'immobile, con particolare attenzione alle azioni mirate alla riconsegna dello stesso a fine concessione		10
2. Programma di attività	35	
2.1 Livello di integrazione del programma di attività con il tessuto sociale e territoriale circostante		10
2.2 Fruibilità pubblica		15
2.3 Ricadute occupazionali		10

3. Offerta economica	25	
3.1 Canone annuo offerto		10
3.2 Ammontare investimento (oltre 1.000 euro/mq minimi previsti)		15

La gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, attraverso l'applicazione della seguente formula di cui all'Allegato P del D.P.R. 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_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 e 1

$\sum n$ = sommatoria

I coefficienti per la valutazione $V(a)$ di natura qualitativa (1.1, 1.2, 1.3; 2.1, 2.2, 2.3) verranno determinati attraverso la trasformazione in coefficienti, variabili tra zero ed uno, della somma dei valori attribuiti dai singoli commissari mediante il metodo del "confronto a coppie", seguendo le linee guida di cui all'allegato G del D.P.R. n. 207/2010.

In relazione agli elementi quantitativi di cui alla precedente tabella "Elementi di valutazione" (3.1; 3.2), i coefficienti per la valutazione $V(a)$ saranno attribuiti facendo ricorso alle seguenti formule matematiche:

3.1 Canone annuo offerto della concessione:

$$V(a_i) = C_o / C_{max}$$

Dove:

$V(a_i)$ Coefficiente per il Canone offerto dal singolo concorrente

C_o Canone offerto dal concorrente

C_{max} Canone massimo offerto dai concorrenti

3.2 Ammontare investimento offerto superiore ai 1.000 euro/mq:

$$V(a_i) = I_o / I_{max}$$

Dove:

$V(a_i)$ Coefficiente per l'investimento (oltre 1000 euro/mq) offerto dal singolo concorrente

I_o Investimento (oltre 1000 euro/mq) offerto dal singolo concorrente

I_{max} Investimento massimo (oltre 1000 euro/mq) offerto dai concorrenti

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato, sulla base della graduatoria formulata secondo i suddetti criteri.

Art. X: TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

X. 2) Il Concessionario, con la sottoscrizione del contratto, assumerà gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 comma 8 della legge n.136/2010 e dovrà comunicare al Concedente i dati indicati al comma 7 del medesimo articolo, nei termini previsti dalla legge.

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

Art. XI: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

XI. 1) Il Responsabile del procedimento è la dr.ssa Carla Villari, Direttore della Direzione Patrimonio-Diritti Reali, Piazza Palazzo di Città n°7, tel. 011.4423563 – fax 011.4421979, indirizzo di posta elettronica: carla.villari@comune.torino.it

Art. XII: PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

XII.1) Il presente Disciplinare verrà pubblicato, per estratto, sulla G.U.R.I., sul sito www.comune.torino.it, nonché, per estratto, su due quotidiani nazionali. Le spese di pubblicazione sono a carico del concessionario.

XII.2) Documentazione: Tutta la documentazione di gara può essere reperita sul sito istituzionale www.comune.torino.it/bandi/ nonché sul sito www.comune.torino.it/concessionevalorizzazione.

XII. 3) Sopralluogo: E' possibile eseguire sopralluoghi presso l'Immobile oggetto di concessione entro la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, da concordarsi telefonando ai numeri 011.4422019 e 011.4423712 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14.30 il venerdì.

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