

ESITO DELLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DEL MERCATO EX ART. 77, COMMA 1, D.LGS. 36/2023 FINALIZZATA ALLA SCELTA DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E ALLA SUCCESSIVA PREDISPOSIZIONE DEGLI ATTI PER L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ PER LE FINALITÀ DI CUI AL DM 481/2024 E SMI. - VERBALE

*

Il giorno 30 luglio 2025, il R.U.P. - Dirigente della Divisione Patrimonio della Città di Torino, Dott.ssa Paola Marengo,

premessi che:

- Con Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024 è stato adottato il bando per l'assegnazione delle risorse finanziarie ai soggetti attuatori che intendono realizzare nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore, in attuazione della Riforma 1.7- "Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti" prevista dalla Missione 4, Componente 1 "Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido all'università" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza a titolarità del Ministero dell'università e della ricerca, dell'articolo 1-bis della Legge 14 novembre 2000, n. 338 e del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437;
- L'art. 6 del citato Decreto prevede l'erogazione di un importo fisso pari ad euro 19.966,66 per ciascun posto letto, contributo riconosciuto in un'unica soluzione in esito alla realizzazione e messa a disposizione degli alloggi per l'assegnazione a studenti universitari;
- Ai sensi dell' art. 5 comma 2 del medesimo provvedimento i soggetti, all'atto di presentazione della richiesta, possono essere direttamente in possesso degli immobili da destinare a residenze o alloggi per studenti universitari, ovvero essere nelle condizioni di cui al successivo articolo 7, comma 1, lettera f)», ai sensi del quale gli interventi oggetto del finanziamento devono «riguardare immobili nella piena ed esclusiva disponibilità attuale dei soggetti gestori, ovvero per i quali alla data di presentazione della richiesta di contributo sono state avviate le procedure di cessione della disponibilità». Gli immobili devono poter permettere la realizzazione di alloggi o residenze universitarie per studenti delle istituzioni della formazione superiore per un numero di posti letto non inferiore a n. 20 (venti) unità, anche frazionatamente, purché ricompresi in un programma unitario che trovi la sua collocazione in un unico edificio o gruppo di edifici contigui, in coerenza con gli

standard minimi qualitativi individuati dall'Allegato C del Decreto Ministeriale 27 dicembre 2022, n. 1437 e ss.mm.ii

- Con Comunicato del 27 marzo 2025, il Commissario Straordinario per gli alloggi universitari, tenuto conto della necessità di adottare ogni utile iniziativa al fine di assicurare il conseguimento entro il 30 giugno 2026 degli obiettivi della Missione 4, Componente 1, Riforme 1.7 del PNRR relativa alla realizzazione di nuovi posti letto destinati agli studenti universitari, secondo quanto stabilito dall'articolo 5 comma 1 del Decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19 "Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza" convertito, con modificazioni, dalla L. 29 aprile 2024, n. 56", garantendo il corretto utilizzo delle risorse finanziarie all'uopo assegnate, pari a 1.198 milioni di euro ai sensi del DM MEF 6 agosto 2021 e ss.mm.ii., ha invitato le Amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165 del 2001, i loro consorzi o associazioni per qualsiasi fine istituiti, gli enti pubblici economici e le autorità di sistema portuale, ad avviare, con ogni urgenza e comunque entro il 31.05.2025, i procedimenti amministrativi necessari all'affidamento in concessione di beni appartenenti al patrimonio di titolarità, anche demaniale, a soggetti pubblici e privati per le finalità di cui al DM 481/2024, tramite la pubblicazione di Avvisi/Manifestazioni di interesse e nel rispetto delle previsioni di cui agli art. 1, 2 e 3 del D.lgs. 36/2023.
- La Città di Torino è proprietaria di un consistente numero di beni immobili, facenti parte del proprio patrimonio disponibile ed indisponibile. Alcuni di questi presentano peculiarità tali da ritenere che la loro migliore valorizzazione possa essere conseguita mediante loro destinazione a residenza universitaria, in coerenza con quanto previsto dal Decreto Ministeriale - anche mediante la sperimentazione di procedure innovative, che si prefiggono di dare un nuovo volto allo strumento delle concessioni e, attraverso la loro attuazione, ad alcune porzioni di città. Nello specifico, possono essere annoverati in tale categoria i seguenti beni:
 - immobile sito in Torino, Via Lombroso 16;
 - immobile sito in Torino, Via Don Murialdo 2 angolo Corso Francia 377;
 - immobile sito in Torino, Via Cena 5;
 - immobile sito in Torino, Via Tollegno 83.

premesso altresì che:

- Con determinazione dirigenziale 3230 del 28 maggio 2025 la Città di Torino, in attuazione dell'art. 77, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), ha avviato una consultazione preliminare di mercato al fine di acquisire elementi utili per l'eventuale definizione di una successiva procedura competitiva e per la predisposizione degli atti di gara relativi all'assegnazione in concessione o altro titolo idoneo degli immobili di proprietà comunale sopra individuati da destinare alle finalità previste dal Decreto del Ministero dell'Interno n. 481/2024 e successive modifiche e integrazioni;

- Il predetto avviso ha costituito una fase preparatoria avente mero scopo conoscitivo del mercato di riferimento, funzionale a: - garantire la massima diffusione delle informazioni e conseguentemente la più ampia partecipazione; - ottenere, attraverso proposte, osservazioni e suggerimenti, una compiuta conoscenza dell'interesse da parte del mercato per gli immobili individuati, nonché delle soluzioni più innovative, efficaci ed efficienti che lo stesso può proporre, nell'ottica di perseguire l'interesse pubblico, per dare attuazione a quanto stabilito dal DM 481/2024; - acquisire elementi utili alla predisposizione della documentazione relativa a una futura eventuale procedura di evidenza pubblica, arricchendo il quadro conoscitivo dell'Amministrazione, tenuto conto dei vigenti strumenti di pianificazione e di programmazione e identificando il veicolo giuridico più idoneo per addivenire all'individuazione di un modello gestionale efficiente e sostenibile nel tempo;
- Il predetto Avviso non ha costituito un invito ad offrire, né una gara per l'affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile, né si è prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di singoli punteggi, ma era finalizzato esclusivamente ad acquisire delle informazioni utili alla pianificazione e alla preparazione della futura azione amministrativa avente ad oggetto gli immobili individuati e finalizzata ad una loro valorizzazione;
- l'Avviso evidenziava che la consultazione non avrebbe costituito titolo di prelazione e condizione di accesso in successive fasi e procedure di qualunque tipo. Dalla partecipazione al procedimento non potevano infatti derivare, per il soggetto partecipante, vantaggi di qualunque natura nello svolgimento della successiva eventuale procedura di affidamento;
- l'Avviso specificava che il contributo dei partecipanti era da intendersi prestato gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese o altro emolumento e/o vantaggio economico.
- l'Avviso prevedeva, inoltre, per gli operatori interessati a partecipare alla consultazione la possibilità di effettuare un sopralluogo per meglio valutare gli immobili;
- le istanze di partecipazione dovevano pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30 giugno 2025, a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it e contenere la seguente documentazione:
 - a) Istanza di partecipazione compilata e sottoscritta dal Legale Rappresentante;
 - b) Relazione illustrativa contenente i suggerimenti e le proposte di massima ivi compresa l'indicazione degli elementi economico-finanziari dell'intervento;
 - c) Presentazione sintetica del soggetto proponente;

dato atto che:

- con l'Avviso l'Amministrazione si è riservata in ogni caso e in qualsiasi momento la facoltà di modificare, prorogare, sospendere, interrompere la procedura, consentendo, a richiesta degli operatori economici, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò potesse costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute

dall'istante o da eventuali suoi aventi causa, in quanto dalla presente consultazione non derivano sic et simpliciter ipotesi di responsabilità precontrattuale

- la consultazione non ha carattere vincolante né per l'Amministrazione né per i partecipanti, e non costituisce avvio di procedura di gara,

tenuto conto che:

- non è pervenuta entro i termini alcuna richiesta di sopralluogo degli immobili oggetto dell'Avviso da parte di operatori economici;
- entro il termine di scadenza della consultazione preliminare di mercato, fissato per le ore 12:00 del giorno 30 giugno 2025, non sono pervenute manifestazioni di interesse in relazione agli immobili siti in Torino rispettivamente in Via Don Murialdo 2 angolo Corso Francia 377, Via Cena 5, Via Tollegno 83.
- entro il termine di scadenza della consultazione preliminare un solo operatore economico ha manifestato interesse in relazione all'immobile sito in in Torino, Via Lombroso 16, trasmettendo, in data 30.06.2025 a mezzo pec (prot. 4933 del 30.6.2025) la seguente documentazione:-a) Istanza di partecipazione; b) Business Plan; c) Progetto "Residence & Consulting";

dato atto che, dall'analisi della documentazione è emerso che:

- l'istanza di partecipazione risulta completa e corredata da idoneo documento di identità del soggetto sottoscrittore; - la presentazione sintetica del soggetto proponente risulta essere il business plan per la costituzione di una cooperativa a r.l. nel campo dell'intermediazione immobiliare tra il soggetto sottoscrittore dell'istanza e altri due soggetti; - il business plan contiene richiami all'immobile di Via Po 2, non oggetto dell'Avviso; - il progetto contiene nuovamente riferimenti all'immobile di Via Po, non oggetto dell'avviso; - il progetto, nella parte relativa all'immobile di Via Lombroso 16, non contiene riferimenti al DM 481/2024, né per quanto riguarda le tempistiche dell'intervento né per quanto riguarda l'inserimento, all'interno del piano finanziario, del contributo di cui all'art 6;
- il progetto non risulta fattivamente compatibile con le tempistiche stabilite dal richiamato DM e non consente all'Amministrazione di acquisire elementi ulteriori per l'eventuale definizione di una successiva procedura competitiva;

tutto ciò premesso,

il RUP, per le motivazioni sopra esposte,

- ritiene concluso, il procedimento di consultazione preliminare di mercato ex artt. 77 e 78 del D.Lgs. 36/2023

- dispone che al fine di garantire la massima trasparenza delle operazioni svoltesi, nonché la generale conoscenza degli esiti della consultazione in oggetto, il presente verbale sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Torino nella sezione Amministrazione Trasparente - Bandi di Gara e Contratti, nonché alle pagine <https://risorse.comune.torino.it/comuneaffitta> e <https://risorse.comune.torino.it/comune>.

Il RUP

La Dirigente della Divisione

Dott.ssa Paola Marengo

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.

81/2005

Arrivo: AOO 076, N. Prot. 00005812 del 31/07/2025

4.v, 80.v, 11/2013C/076.frc, 076.arm, 14.vf, 235.nd