

DISCIPLINARE DI GARA PUBBLICA N. .../2016 PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELLE EX OFFICINE NEBIOLO DA DESTINARE A RESIDENZA UNIVERSITARIA.

Nell'ambito del più ampio progetto "Torino Città Universitaria – Opportunità di Trasformazione Urbana", approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data 4 novembre 2014 mecc. n. 2014 04633/009, la Città intende procedere alla valorizzazione di una porzione del compendio di proprietà comunale, denominato ex Nebiolo, compreso tra le vie Bologna, Padova, Como e corso Novara, al fine di destinarlo a residenza universitaria.

Pertanto in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2015 05289/131 del 30 novembre 2015, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 00379/131 del 2 febbraio 2016 in esecuzione della Determinazione Dirigenziale approvata il xxx 2016, mecc. n. 2016 xxx, è indetta procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione quarantennale, in un unico Lotto, di una porzione del sopraccitato compendio, posta lungo via Bologna e corso Novara, quale individuata con contorno in colore verde nella planimetria allegata al presente disciplinare – all. 1.

Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa.

Termine per la presentazione delle Offerte:

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all'**Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino** (per l'Area Patrimonio) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - **entro e non oltre il termine perentorio previsto nel Bando di gara** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopraccitato Protocollo Generale al momento del ricevimento. Al fine della relativa ricevuta è necessario munirsi di fotocopia della busta - contenente la documentazione richiesta - sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione.

Art. I: LEGENDA

I.1) Ente Banditore: Comune di Torino – Direzione Edifici Municipali Patrimonio e Verde - Area Patrimonio - P.zza Palazzo di Città 7 – Torino – tel. 011/01123563, fax 011/01122966 e-mail: Patrimoniolmmobiliare@cert.comune.torino.it

I. 2) Legenda:

Attività: valorizzazione e sfruttamento economico dell'Immobile da parte del Concessionario, mediante la ristrutturazione e la realizzazione, gestione e manutenzione di un insediamento di

edilizia residenziale universitaria nella forma di uno qualsiasi dei seguenti modelli organizzativi: albergo, nucleo integrato, e/o unità abitative quali monolocali/bilocali/mini-alloggi e soluzioni miste.

Bando: il bando di gara pubblicato dalla Città di Torino.

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

Concessionario: l'Aggiudicatario della presente gara.

Convenzione: contratto di concessione che l'Aggiudicatario dovrà sottoscrivere con la Città disciplinante diritti ed obblighi delle Parti. Il relativo schema costituisce allegato al presente Disciplinare (allegato 2)

Convenzione urbanistico/edilizia: convenzione che il Concessionario dovrà sottoscrivere con la Città avente ad oggetto la disciplina degli aspetti urbanistico edilizi relativi alla realizzazione della residenza universitaria.

Disciplinare Integrale: il presente documento di gara recante in allegato le Planimetrie, lo schema della Convenzione e la Scheda tecnico patrimoniale.

Immobile: L'immobile, sito in via Bologna 53, costituito da un fabbricato industriale di inizio secolo, con area pertinenziale esterna, posto lungo la via Bologna ed il corso Novara, della superficie complessiva di mq. 4.300 circa, censito al C.F. al foglio 1185 part. 256 sub. 4 e sub. 5 parte, quale individuato nella Planimetria allegata al presente Disciplinare (all. 1).

Interventi: gli interventi, da descriversi nell'Offerta presentata in sede di gara, sulle componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche dell'Immobile, che il Concessionario si obbliga ad effettuare alle condizioni e nei termini di cui al presente Disciplinare.

Offerta Economica: l'offerta comprende: a) il canone di concessione offerto; b) le tariffe offerte per la parte convenzionata; c) il valore dell'investimento per gli Interventi che l'offerente si impegna a realizzare entro il terzo anno di concessione, così come deve risultare dal piano economico finanziario;

Offerta Progettuale: l'offerta che dovrà essere presentata nell'ambito della presente procedura di Gara che dovrà essere composta dai seguenti elaborati: **Progetto Tecnico e Relazione Generale;**

Planimetrie: le planimetrie che individuano l'Immobile oggetto della gara e che costituiscono Allegato al presente Disciplinare e alla Scheda Tecnico Patrimoniale;

Posto alloggio: singoli posti letto destinati a residenza universitaria.

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;

Relazione Generale: 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;
- agli Interventi da realizzare sull'immobile e all'attività di gestione che vi sarà svolta, indicando tra l'altro le attività complementari finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata;
- all'eventuale incremento dei servizi offerti rispetto a quelli da rendere obbligatoriamente;
- all'eventuale incremento della percentuale minima del 51% dei posti alloggio da locare alle tariffe indicate nel presente Disciplinare;
- 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;

Residenza Universitaria: indica l'unità immobiliare destinata ad ospitare in via prioritaria gli studenti iscritti ai corsi di laurea - preferibilmente fuori sede -, studenti in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione.

Scheda Tecnico Patrimoniale: documento descrittivo che riassume la consistenza, le principali caratteristiche dell'Immobile, la destinazione urbanistica ed i principali pesi e vincoli gravanti sull'Immobile nonché le specifiche tecniche degli Interventi a carico del Concessionario; la Scheda costituisce allegato n.3 del presente Bando.

Servizi minimi obbligatori: servizi destinati ai fruitori della Residenza e consistenti in: copertura wi-fi, locale idoneo ed attrezzato per la preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti (locale che potrà essere ricompreso in ciascuna unità abitativa, attribuendone la gestione ordinaria agli occupanti di ogni singola unità), portierato 24h/24, sala lettura/studio, parcheggio biciclette, locale lavanderia a pagamento.

Qualunque sia la tipologia abitativa adottata dovranno comunque essere garantiti per tali servizi gli standard dimensionali previsti dal D.M. 7 febbraio 2011 n.27.

Tariffe: le tariffe di locazione dei Posti Alloggio della Residenza, che si dividono in due categorie:

1) Tariffe convenzionate: determinate in Euro 280,00 a persona in camera doppia ed in Euro 350,00 a persona in camera singola (anche eventualmente integrate in mini appartamenti), importi che il concorrente, in sede di presentazione dell'offerta, avrà la possibilità di diminuire o di aumentare, purché nel caso di aumento in misura non eccedente il 20%. Le offerte comportanti incrementi percentuali superiori al 20% saranno escluse.

2) Tariffa Libera: liberamente determinata dal concessionario, relativa ad un numero di Posti Alloggio non superiore al 49% del totale.

Entrambe le tariffe sono da intendersi sempre comprensive di IVA, delle utenze, della fruizione dei servizi minimi obbligatori, eccezion fatta per il servizio lavanderia, nonché di eventuali ulteriori servizi gratuiti indicati nell'offerta progettuale presentata in sede di gara. Includono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le utenze, i servizi di amministrazione, di portineria, di pulizia, le manutenzioni (fatte salve eventuali responsabilità di utenti), il servizio internet.

Tipologia abitativa: organizzazione degli spazi della Residenza Universitaria: albergo, nucleo integrato, unità abitative quali monolocali/bilocali/mini-alloggi, soluzioni miste.

- le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino;

- le tipologie abitative di carattere ricettivo (come ad esempio la realizzazione di una residenza universitaria ad albergo) dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. n. 34/88 e s.m.i. disciplinante le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:

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

b- in materia di servizi igienici la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq o di bagni condivisi (da max 3 persone) di superficie non inferiore a 3 mq.

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 art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008.

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione del Lotto *infra* descritto 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 e dal presente Disciplinare 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 e s.m.i., salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

II. 2) Individuazione del bene: fabbricato industriale di inizio secolo, sito in Torino, posto lungo le vie Bologna e Corso Novara, con area pertinenziale esterna.

Consistenza, destinazione urbanistica, eventuali vincoli sono meglio descritti nella Scheda Tecnico Patrimoniale costituente allegato n. 3 al presente Disciplinare.

II. 3) Durata della concessione: la durata della concessione oggetto del presente Disciplinare è di anni 40 (quaranta) decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione.

II.4) Canone della concessione: Il canone annuo posto a base di gara è di € 22.750,00 (euro) con le seguenti precisazioni:

- a) qualora il concorrente fosse intenzionato a sopraelevare e/o ampliare la manica posta lungo Via Bologna, dovrà indicarlo nell'Offerta Progettuale; in tal caso il canone da corrisondersi dal concessionario sarà costituito da quanto offerto in sede di gara, oltre alla somma costituente corrispettivo per la facoltà di sopraelevazione e/o ampliamento, maggiorata della percentuale di rialzo sul canone posto a base di gara. Il corrispettivo base, determinato in Euro 5.490,00 per ogni ulteriore piano, corrispondente a 1.370 mq circa, verrà proporzionalmente calcolato in base all'ampliamento proposto in sede di gara.
- b) I costi da sostenere dal Concessionario per la bonifica del sito, così come previsti dal computo metrico allegato al progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, comporteranno una rideterminazione del canone complessivo di concessione fino alla sua concorrenza.

Il canone così determinato sarà soggetto all'aggiornamento in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo.

II. 5) Destinazioni d'uso richieste: Residenza Universitaria, come meglio dettagliato nella scheda tecnico-patrimoniale allegata al presente Disciplinare.

Art. III: ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

III. 1) Il Concessionario si impegna a:

1. provvedere alla riqualificazione e riconversione dell'immobile;
2. effettuare l'inizio lavori degli Interventi previsti nell'Offerta Progettuale, previo assenso dei competenti Uffici Comunali e nonché degli altri Enti deputati *ex lege*, entro 12 mesi dalla stipulazione della Convenzione e concluderli entro 24 mesi dal loro avvio, eventuali proroghe potranno essere autorizzate dalla Città esclusivamente sulla base di giustificati motivi;
3. realizzare il recupero del Lotto rispettando le prescrizioni di cui all'allegata Scheda Tecnico Patrimoniale;
4. dotare il Lotto dei servizi minimi richiesti dal presente disciplinare e meglio descritti nell'allegata scheda di cui al punto precedente;
5. realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli Interventi, in conformità all'Offerta Progettuale e nell'ammontare degli investimenti previsti nell'Offerta Economica presentata, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
6. provvedere all'adeguamento delle strutture esistenti atto a conseguire i livelli prestazionali e di sicurezza previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i., e alle operazioni di risanamento dei fabbricati esistenti, nonché a garantire la realizzazione ex novo di tutti gli impianti e degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari al funzionamento dell'organismo architettonico e delle attività previste 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, vigente, per la Città di Torino, alla data di presentazione dell'offerta.
7. svolgere, a proprio carico e responsabilità, le Attività di gestione del Lotto, meglio delineate nel presente Disciplinare e nella Relazione Generale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
8. dare inizio alle Attività di gestione della Residenza Universitaria entro tre mesi dal collaudo delle opere;
9. realizzare gli Interventi e le Attività previste nell'Offerta Progettuale in base a principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nel regolamento edilizio;
10. provvedere, a far data dalla stipula della Convenzione o dalla data di consegna anticipata del Lotto, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia,

- vigilanza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Lotto e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, al conseguimento dell'agibilità definitiva e all'uso del Lotto, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo;
11. 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, necessari per la riqualificazione e riconversione del compendio, nonché per l'ampliamento e/o sopraelevazione della manica di fabbricato posto lungo via Bologna, e per l'esercizio delle Attività di gestione del Lotto, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le Attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
 12. presentare le pratiche per avere il titolo edilizio e pagare i corrispondenti oneri e diritti di segreteria. Il calcolo relativo al contributo dovuto sarà conteggiato, per ciò che riguarda la quota percentuale oggetto di convenzionamento tariffario, con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, ai sensi dell'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, mentre, in rapporto alla quota percentuale non oggetto di convenzionamento, alle tariffe previste per le singole categorie di appartenenza.
 13. esibire alla Città e agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi e la corretta esecuzione degli stessi;
 14. procedere alla normalizzazione tecnica ed impiantistica del Lotto senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve;
 15. farsi carico del procedimento di bonifica (eventualmente anche bellica), dei relativi interventi, della messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti, così come meglio indicato nella scheda Tecnico-Patrimoniale; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco o le bonifiche effettuate deve essere trasmessa ai servizi civici competenti; si precisa che qualora i costi da sostenere per la bonifica ambientale risultassero essere, a seguito della caratterizzazione del sito, superiori a Euro 1.200.000,00 l'aggiudicatario potrà non pervenire alla stipula del contratto di concessione, ovvero, qualora detti costi siano noti successivamente alla stipula stessa il concessionario potrà recedere dal contratto entro 60 giorni dalla comunicazione di detti costi, senza che in entrambi i casi la Città sia tenuta ad alcun onere, risarcimento o indennità;
 16. procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;

17. esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso convenuta e nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui al presente Disciplinare, alla Scheda Tecnico Patrimoniale allegata e alla Convenzione;
18. riservare una quota pari almeno al 51% dei posti alloggio a tariffe convenzionate;
19. osservare, per la parte convenzionata di cui al precedente punto le tariffe massime applicabili alla residenza indicate nell'Offerta Economica per ciascuna tipologia (doppia/singola);
20. destinare gli spazi realizzati per servizi di supporto alla didattica e alla ricerca e attività culturali e ricreative anche a studenti universitari non residenti nella struttura;
21. pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, eventualmente incrementato da quanto dovuto per l'ampliamento/sopraelevazione, secondo gli importi e con le modalità previste nello schema di Convenzione;
22. produrre, al termine degli Interventi, l'Attestato di Prestazione Energetica;
23. provvedere a propria cura e spese al frazionamento catastale del Lotto e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;
24. farsi carico di tutte le imposte, tasse, tariffe, qualora dovute.

Art. IV DISCIPLINA DELL'UTILIZZO DEL LOTTO

Le condizioni specifiche che regolano la concessione del Lotto sono indicate nel presente Disciplinare di gara, nella relativa Scheda Tecnico-Patrimoniale (all. n. 3), nello Schema di Convenzione (all. n. 2), oltre che nelle deliberazioni del Consiglio Comunale mecc. n. 2015 05289/131 del 30 novembre 2015 e della Giunta Comunale mecc. n. 2016 00379/131 del 2 febbraio 2016.

Il Lotto sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del Lotto assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dalla Città rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni, migliorie, nuove opere realizzate dall'aggiudicatario.

Eccezion fatta per quanto previsto nel successivo capoverso non sarà consentito al Concessionario né subconcedere l'immobile né cedere il contratto di concessione, a nessun titolo e per nessuna causale. L'affitto d'azienda, la cessione del contratto, anche nel caso di cessione del ramo d'azienda, e la subconcessione daranno luogo a decadenza della concessione e a risarcimento dei danni nei confronti della Città.

E' ammissibile l'affidamento a terzi della gestione delle attività economiche e di servizio, così come meglio descritto nello schema di Convenzione, previo assenso della Città.

Art. V: REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

V. 1) REQUISITI GENERALI

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti singoli (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni e fondazioni), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di operatori (RTO) – costituiti o costituendi – in possesso dei requisiti speciali di cui al successivo punto V.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 i legali rappresentanti degli 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 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 RTO o consorzi i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città.

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.

Non è ammessa, da parte dello stesso soggetto, a pena di esclusione di tutte le offerte dallo stesso presentate, la presentazione di offerta singola e contemporaneamente di offerta congiunta con altri soggetti.

Non è ammessa a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione di più offerte, direttamente e/o indirettamente, da parte dello stesso soggetto.

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 dichiarino di voler costituire fra di loro una società o altro soggetto giuridico distinto, che stipulerà la Convenzione 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 art. VII, 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.

V.2) REQUISITI SPECIALI:

Il concorrente dovrà possedere - e dichiarare mediante apposito elenco delle attività svolte come da art. VII c) - significative esperienze almeno relative all'ultimo quinquennio (2010-2015) nella progettazione, recupero edilizio e realizzazione e gestione di residenze collettive.

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

In caso di raggruppamento di imprese i requisiti dovranno essere posseduti dal raggruppamento nel suo complesso.

Art. VI. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per la Direzione Edifici Municipali Patrimonio e Verde – Area Patrimonio) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - entro e non oltre il **termine perentorio indicato nel Bando di gara a pena di esclusione.**

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del plico sigillato, contenente la documentazione indicata al successivo art. VII, dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna 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 venerdì dalle ore 8,30 alle ore 16,00.

Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente e la seguente dicitura "Contiene offerta per bando di gara pubblica n./2016 per la concessione di valorizzazione delle Ex Officine Nebiolo da destinare a residenza universitaria"

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

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 RTO o Consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che si impegnano a costituirsi in RTO o Consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

La partecipazione alla gara di cui al presente Disciplinare comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.

Art. VII. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) contenente, a pena di esclusione, tre buste, anch'esse sigillate, al cui interno andrà inserita la seguente documentazione:

BUSTA 1

- a. Istanza (con relative dichiarazioni e documenti) da allegare per la partecipazione;**
- b. Atto costitutivo di RTO/Consorzio o impegno a costituirsi in RTO/Consorzio/Società;**
- c. Dichiarazione relativa ai requisiti speciali richiesti;**
- d. Attestazione di sopralluogo rilasciata dal competente Servizio Comunale;**
- e. Cauzione provvisoria.**

BUSTA 2

- f. Offerta Progettuale;**

BUSTA 3

- g. Offerta Economica.**

BUSTA 1:

recante sull'esterno **il nominativo del mittente** e la dicitura: **“Contiene ISTANZA per la concessione di valorizzazione delle Ex Officine Nebiolo da destinare a Residenza Universitaria”**.

La busta dovrà contenere l'Istanza, le dichiarazioni e i documenti di seguito indicati da allegare per la partecipazione.

Le domande di partecipazione devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- a) **Istanza di partecipazione**, redatta in bollo o in carta semplice per soggetti esenti, alla procedura ad evidenza pubblica debitamente sottoscritta dall'offerente, se persona fisica, o sottoscritta dal rappresentante legale, se persona giuridica, 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 RTO o Consorzi da costituirsi o di offerta congiunta, l'istanza dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di tutti i soggetti raggruppandi o costituendi o offerenti congiunti ovvero 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 fotostatica non autenticata del documento di identità del/i sottoscrittore/i e:

1. denominazione, sede legale e oggetto dell'attività, codice fiscale, iscrizione alla CCIAA (o documento equivalente in altri Paesi), ovvero, per le associazioni e le fondazioni, al R.E.A. (o documento equivalente in altri Paesi) - da prodursi in caso di RTO o Consorzi da ciascun soggetto componente o costituente - ovvero, per gli altri casi, dichiarazione rispetto alla natura giuridica del concorrente; dovrà inoltre essere prodotta, da parte di tutti i soggetti tenuti all'obbligo di iscrizione alla Camera di Commercio il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi dei seguenti soggetti ove non risultanti dal certificato stesso:
 - *(in caso di società con meno di quattro soci)*, socio unico persona fisica o socio di maggioranza;
 - *(nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice)* eventuali soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria;ovvero, in alternativa, nel caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. dichiarazione circa l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico;
2. indicazione del recapito telefonico e dell'indirizzo di posta elettronica certificata per ricevere ogni comunicazione relativa alla gara; in assenza di un indirizzo pec dovranno essere indicati un numero di fax e un indirizzo di posta elettronica ordinaria;
3. 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) né in ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
4. **di non trovarsi** in alcuna situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile con i partecipanti alla medesima procedura, e di aver formulato l'offerta

autonomamente; **ovvero:- di non essere** a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente; **ovvero:- di essere** a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente;

5. inesistenza delle cause ostative di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni (disposizioni antimafia);
6. di non avere situazioni di morosità con il Comune di Torino;
7. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara;
8. di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2015 05289/131 del 30 novembre 2015, nella Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2016 00379/131 del 2 febbraio 2016 e nel presente Disciplinare di gara, nelle relativa Scheda Tecnico Patrimoniale a questo allegata, nello schema di Convenzione e nella determinazione dirigenziale di indizione della gara;
9. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a sottoscrivere la Convenzione entro il termine massimo di 20 giorni dalla data di invito formale alla stipula formulata dalla Città, salvo proroghe richieste dalla Città, con spese d'atto e fiscali a proprio carico, al momento della stipula versate;
10. di accettare che la concessione del Lotto avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova anche per aver preso visione della relativa Scheda Tecnico Patrimoniale e per avere eseguito idoneo sopralluogo, nonché eventuali verifiche atte a rilevare la situazione complessiva del compendio;
11. in relazione al precedente punto 10 di rinunciare sin d'ora ad ogni azione, eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso la Città di Torino;
12. di dichiarare la propria offerta, in tutti i suoi elementi, impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
13. di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
14. di osservare tutte le clausole del presente Disciplinare di gara, con particolare riguardo agli impegni a carico del Concessionario indicati all'articolo III, nonché le prescrizioni descritte nell'allegata scheda Tecnico Patrimoniale;

15. di accettare che le attività di recupero del Lotto oggetto di gara sono a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario, anche ai sensi del d. lgs. 81/2008 e s.m.i.;
16. (se del caso) ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler dare in gestione parte delle attività economiche e/o di servizio al cittadino previste nell'offerta progettuale, indicando quali;
17. di osservare, durante la vigenza della concessione, le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
18. di avvalersi per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;
19. di 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;
20. di accettare che gli utilizzi del Lotto debbano essere conformi e 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;
21. di ottemperare a tutte le disposizioni normative in materia di inquinamento acustico;
22. 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.);
23. di conoscere ed accettare che il progetto di recupero dovrà essere redatto nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli, essendo porzione dell'immobile vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e che il successivo sviluppo progettuale dovrà essere sottoposto alla medesima Soprintendenza per la sua preventiva approvazione;
24. di impegnarsi a stipulare, in caso di aggiudicazione, atto di convenzionamento urbanistico/edilizio con la Città;
25. di non avere, successivamente al 28 novembre 2012, conferito incarichi professionali né concluso contratti di lavoro con ex dipendenti dell'Amministrazione

appaltante che negli ultimi 3 anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa (art. 53, comma 16 ter, del D. Lgs. 165/2001, introdotto dall'art. 1, comma 42, lettera l), della L. 190/2012);

26. di conoscere ed accettare il Codice Etico ed il Codice di Comportamento della Città' di Torino e di essere a conoscenza che la violazione anche di uno solo dei predetti codici comporterà la revoca dell'aggiudicazione e/o l'eventuale risoluzione del contratto. I predetti codici sono reperibili al seguente indirizzo: <http://www.comune.torino.it/appalti/appaltofacile/>;

La non veridicità delle autocertificazioni, oltre che le responsabilità penali in caso di dichiarazioni non rispondenti a verità, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione della Convenzione per fatto dell'Aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. La Civica Amministrazione in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

b) **Atto costitutivo in caso di offerta da parte del RTO o di Consorzi costituiti**, ovvero, in caso di offerta da parte di costituendo RTO 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 prima della stipula del contratto, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato nella domanda di partecipazione quale mandatario, il quale stipulerà la Convenzione in nome e per conto proprio e dei mandanti.

In caso di offerta congiunta fra soggetti che intendano costituire una società impegno sottoscritto da tutti i concorrenti a costituire una società o altro soggetto giuridico che stipulerà la convenzione.

c) Dichiarazione relativa alla capacità tecnico – organizzativa richiesta:

i. 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 (2010-2015) nelle attività indicate di progettazione, recupero edilizio, realizzazione e gestione di residenze collettive, comprovate da un elenco delle principali attività inerenti 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/progetto:
- nel caso di gestione di residenze collettive indicazione del numero di posti letto;

- nel caso di realizzazione/recupero edilizio di residenze collettive indicazione del valore dell'intervento;
 - localizzazione;
 - stato attuale;
 - eventuale indicazione del committente.

In caso di RTO o di Consorzi i requisiti dovranno essere posseduti dal raggruppamento nel suo complesso. 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.

d) Attestazione di sopralluogo rilasciata dal competente Servizio Comunale; I sopralluoghi presso il Lotto dovranno essere effettuati entro la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, concordandone le modalità telefonando ai numeri 011-011.22019 e 011-011.21949 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.

e) Cauzioni:

Il concorrente dovrà prestare una **cauzione provvisoria** di euro 22.750,00 (ventiduemilasettecentocinquanta) importo pari al canone annuale del Lotto, posto a base di gara.

Detta cauzione potrà essere prestata mediante fideiussione 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 dodici 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 con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'esclusione della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma.

In caso di RTO 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 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.

La cauzione provvisoria dovrà garantire inoltre il pagamento in favore dell'Amministrazione della sanzione pecuniaria, di cui all'art. 38 comma 2 bis e art. 46 comma 1 ter del Codice dei Contratti, che qui si richiamano per analogia, nella misura dell'1 per mille dell'importo della gara, e cioè euro 910,00.

L'originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà essere inserita nella busta contenente i documenti.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non costituisca le cauzioni definitive, non accetti di sottoscrivere la Convenzione o non si presenti per la stipula della stessa per due volte, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione provvisoria, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione stessa al risarcimento del maggior danno subito.

BUSTA 2:

f) Offerta Progettuale: L'offerta Progettuale, inserita in apposita busta sigillata, e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta **“Contiene Offerta Progettuale per la concessione di valorizzazione delle Ex Officine Nebiolo da destinare a Residenza Universitaria”**.

L'“Offerta Progettuale”, sottoscritta dall'offerente, redatta in lingua italiana, dovrà contenere:

1) Il **Progetto tecnico** elaborati progettuali, redatti almeno a livello di studio di fattibilità, indicanti gli Interventi che l'offerente intende realizzare Il Progetto Tecnico dovrà essere costituito da una Relazione Illustrativa, una Relazione Tecnica del progetto e da elaborati grafici, il tutto come meglio descritto e dettagliato nella Scheda Tecnico Patrimoniale.

Il Progetto Tecnico dovrà prevedere necessariamente la realizzazione di tutti gli Interventi di recupero di minima espressamente previsti nella Scheda Tecnico Patrimoniale. L'ammontare minimo degli investimenti per il recupero del Lotto dovrà essere almeno pari a 700 euro/mq al netto di IVA per mq. 2.740, da realizzarsi nel primo triennio di concessione. Non rientrano in detto ammontare le spese per risorse strumentali interne necessarie e funzionali alla realizzazione del progetto, quali, a titolo esemplificativo: sgombero di macerie e masserizie, bonifiche ambientali e belliche, spese di progettazione, spese per oneri concessori, attrezzature, macchinari, spese legali, fiscali, arredi, ecc.

E' vietato, a pena di esclusione, inserire nei documenti che compongono l'offerta tecnica qualsiasi riferimento diretto o indiretto all'offerta economica presentata, che sarà aperta e valutata in seduta pubblica. Non dovranno pertanto essere indicati nell'offerta tecnica né i costi dell'investimento, né l'importo del canone.

2) **Relazione Generale:** contenente 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;

- agli Interventi da realizzare sull'immobile e all'attività di gestione che vi sarà svolta, indicando tra l'altro le attività complementari finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata;
- 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;
- numero indicativo di posti alloggio complessivi che si intendono realizzare;
- eventuale quota percentuale, superiore al 51% di posti alloggio, che verrà riservata a tariffe convenzionate, ai fini dell'attribuzione del punteggio che verrà attribuito con le modalità di cui all'art. X, criterio 4.
- Indicazione in mq. dell'eventuale aumento in sopraelevazione o ampliamento della superficie esistente;
- l'eventuale impegno al conseguimento della certificazione "*Ecolabel UE*" (regolamento CEE n. 66/2010) in riferimento alla struttura oggetto di concessione.

La realizzazione della Residenza per studenti universitari dovrà garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza in città, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio, assicurando la compresenza delle funzioni residenziali e di servizi correlati.

A titolo esemplificativo l'intervento potrà prevedere le seguenti Aree funzionali, accessorie alla residenza in senso stretto:

- Servizi culturali e didattici (funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc.);
- Servizi ricreativi (funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, all'attività fisica, alla socializzazione, ecc.)
- Servizi di supporto, gestionali e amministrativi
- Parcheggi
- Servizi tecnologici e impianti per la fruizione didattica multimediale.

L'offerta dovrà specificare se tali servizi sono resi a titolo gratuito o a pagamento, e se sono riservati agli studenti o aperti al pubblico.

Per quanto concerne l'organizzazione degli spazi della Residenza Universitaria, nonché gli standard minimi dimensionali delle varie tipologie abitative realizzabili si precisano le seguenti prescrizioni di minima, già contenute nella Scheda Tecnico Patrimoniale 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:

-le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino;

- le tipologie abitative di carattere ricettivo (come ad esempio la realizzazione di una residenza universitaria ad albergo) dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. n. 34/88

e s.m.i. disciplinante le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:

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

b- in materia di servizi igienici la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq o di bagni condivisi (da max 3 persone) di superficie non inferiore a 3 mq.

Qualunque sia la tipologia abitativa che si intende adottare, dovranno essere garantiti i servizi minimi previsti dalla deliberazione consiliare richiamata, i cui standard dimensionali dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.M 7 febbraio 2011 n. 27.

BUSTA 3

g) Offerta economica:

L'offerta economica, inserita in apposita busta sigillata, e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta **“Contiene Offerta Economica per la concessione di valorizzazione delle Ex Officine Nebiolo da destinare a Residenza Universitaria”**.

Dovrà essere 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, sia in cifre sia in lettere, del canone di concessione annuo offerto almeno pari o in aumento ad **Euro 22.750,00** (Euro ventiduemilasettecentocinquanta/00).

2) l'indicazione in Euro, sia in cifre sia in lettere, dell'ammontare, a mq., dell'investimento per opere edili ed impiantistiche sul fabbricato esistente oggetto di recupero che l'offerente (avente una superficie di circa mq 2.740), che l'offerente si impegna a realizzare nel primo triennio di concessione; l'ammontare offerto dovrà essere almeno pari o in aumento a 700 euro/mq. e dovrà risultare anche nel Piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti.

3) indicazione del ribasso espresso in percentuale sulle tariffe convenzionate, determinate in Euro 280,00 a persona in camera doppia ed in Euro 350,00 a persona in camera singola (anche eventualmente integrate in monolocali/bilocali/mini-alloggi), IVA, utenze e servizi minimi obbligatori compresi; la percentuale di ribasso offerta dovrà essere unica – valevole sia per la camera doppia che per la camera singola. Potranno altresì essere formulate offerte pari o in rialzo sino al 20% rispetto agli importi sopraindicati: in ogni caso tali offerte non verranno prese in considerazione ai fini dell'attribuzione del punteggio.

4) Piano Economico - Finanziario. In detto Piano, asseverato da primario Istituto di Credito, dovrà essere indicato anche l'investimento complessivo sul Lotto nonché la stima dei costi di gestione per le attività previste, 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.

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 vigente, per la Città di Torino, alla data di presentazione dell'offerta. Il calcolo sommario della spesa sarà effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici di cui sopra, o redigendo un computo metrico estimativo di massima. Il quadro economico corrispondente dovrà comprendere inoltre gli oneri della sicurezza.

L'Offerta dovrà essere incondizionata.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valida l'offerta più favorevole per l'Amministrazione.

Art. VIII AGGIUDICAZIONE

Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle domande di partecipazione, procederà in seduta pubblica 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 i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e la loro integrità. Successivamente, si procederà all'apertura dei plichi ed in particolare della busta N. 1 verificando la documentazione e le dichiarazioni in essa contenute .

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla presente gara i concorrenti nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità dei plichi contenenti l'offerta economica o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

In caso di mancato adempimento alle prescrizioni del bando o di leggi - in quanto richiamate nello stesso bando - l'Amministrazione procederà a richiedere ai partecipanti la presentazione, in caso di assenza, o l'integrazione, se incomplete, delle dichiarazioni o di altro documento richiesto dal presente disciplinare nella parte relativa alla Busta 1; gli stessi dovranno essere prodotti entro il termine di 10 giorni dalla comunicazione.

Si precisa che in ogni caso i requisiti dichiarati dovranno essere posseduti dal concorrente al momento della presentazione dell'offerta.

Terminata la verifica della busta n.1 la Commissione, dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, procederà all'apertura della busta n. 2, contenente l'Offerta Progettuale, verificandone il contenuto. La Commissione in una o più sedute riservate effettuerà la valutazione dell'Offerta Progettuale e in successiva seduta pubblica, di cui si darà comunicazione, procederà alla lettura dei punteggi

attribuiti all'Offerta progettuale, all'apertura e alla valutazione dell'Offerta Economica e alla lettura dei punteggi attribuiti alla stessa e del punteggio complessivo, pronunciando, conseguentemente, l'aggiudicazione provvisoria.

Verranno ammesse alla fase di apertura della Busta n. 3 contenente l'Offerta Economica unicamente i concorrenti le cui Offerte Progettuali avranno raggiunto un punteggio pari o superiore a 36 punti.

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.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

Saranno esclusi i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino avere morosità rispetto al pagamento di canoni per immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione dell'apposita determinazione dirigenziale.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Torino.

La Civica Amministrazione, in ogni caso, si riserva la facoltà di non aggiudicare qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione alle finalità di interesse pubblico sottese alla concessione di valorizzazione di cui al presente bando e di procedere ad un nuovo esperimento nei modi che riterrà più opportuni.

Si precisa che in caso di mancata stipula con il primo graduato, da qualsiasi causa derivante, la Città si riserva la facoltà di designare a suo insindacabile giudizio, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

Art. IX CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. X 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:

- Offerta Progettuale 70 punti

così ripartiti

PROGETTO TECNICO punti 25:

<u> Criterio 1 </u>	<u> Interventi di recupero dell'immobile - peso 13 </u>	
Sottocriterio 1a)	Scelte progettuali volte alla riqualificazione e al recupero strutturale ed impiantistico del fabbricato e degli spazi esterni pertinenziali	peso 8
Sottocriterio 1b)	Elementi progettuali qualificanti dal punto di vista estetico, con particolare attenzione al rispetto delle preesistenze ed ai vincoli imposti dalla Soprintendenza	peso 2
Sottocriterio 1c)	Elementi progettuali relativi all'ottimizzazione funzionale e distributiva degli spazi interni, nonché alla varietà delle tipologie proposte, nel rispetto degli standard minimi dimensionali di cui alla scheda tecnico/patrimoniale	peso 3

<u> Criterio 2 </u>	<u> Interventi di edilizia sostenibile - peso 8 </u>	
Sottocriterio 2a)	Soluzioni tecniche ed impiantistiche adottate al fine del contenimento dei consumi energetici	peso2
Sottocriterio 2b)	Impiego di materiali il cui ciclo di vita sia ecologicamente sostenibile	peso2
Sottocriterio 2c)	Riduzione della superficie impermeabilizzata con applicazione di tetti verdi	peso 1
Sottocriterio 2d)	Impegno a conseguire il marchio "Ecolabel UE" per i servizi di ricettività turistica.	peso 3

<u> Criterio 3 </u>	<u> Interventi di mantenimento dell'immobile - peso 4 </u>	
Sottocriterio 3a)	Qualità tecnica del programma manutentivo pluriennale dell'immobile, con particolare attenzione alle azioni mirate alla riconsegna dello stesso a fine concessione	peso 3
Sottocriterio 3b)	Aggregabilità e flessibilità d'uso nel tempo (quali modificazioni, compatibili rispetto all'assetto iniziale, idonee ad adeguare l'immobile a nuove esigenze)	peso 1

INCREMENTO POSTI ALLOGGIO CONVENZIONATI punti 25

<u>Criterio 4</u>	Quota percentuale del numero di posti alloggio che il concessionario si obbliga a riservare a tariffe convenzionate, oltre alla soglia minima del 51%.	Ogni punto percentuale superiore al 51%: peso 0,51

ATTIVITÀ/SERVIZI punti 20

<u>Criterio 5</u>	<u>Migliorie inerenti il servizio offerto ai residenti rispetto agli standard prestazionali e/o dimensionali minimi - peso 15</u>	
Sottocriterio 5a)	- Servizi culturali e didattici aggiuntivi (funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc.)	peso 4
Sottocriterio 5b)	- Servizi ricreativi (funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, all'attività fisica, alla socializzazione, ecc.)	peso 4
Sottocriterio 5c)	- Servizi di supporto, gestionali e amministrativi (servizi di accoglienza, fornitura biancheria da letto e da bagno, pulizia camere e spazi comuni ecc.). - Servizi destinati alla facilitazione della mobilità da parte dell'utenza presso la struttura, (bici a disposizione, parcheggi /auto/moto, ecc.). - Servizi tecnologici e impianti per la fruizione didattica multimediale.	peso 7

<u>Criterio 6</u>	<u>Interventi tesi a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, nonché la sua fruibilità pubblica e privata – peso 5</u>	
Sottocriterio 6a)	Dotazione di aree e spazi, interni ed esterni all'edificio, fruibili dalla cittadinanza gratuitamente o a prezzi convenzionati.	peso 3

Sottocriterio 6b)	Iniziative pubbliche destinate a rivitalizzare il quartiere limitrofo, volte a favorire lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale	peso 2
--------------------------	---	--------

OFFERTA ECONOMICA 30 PUNTI, COSÌ RIPARTITI:

1. Canone Annuo Offerto	peso 8
2. Rialzo sull'investimento minimo a mq.	peso 8
3. Ribasso sulle Tariffe Convenzionate	peso 14

Il Lotto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in analogia a quanto indicato agli articoli 83 e 84 commi 1 e 2 del D.lgs 163/2006, al concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato dato dalla somma del punteggio ottenuto per la proposta progettuale con il punteggio attribuito all'offerta economica.

Ai fini della individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il punteggio complessivo dell'**Offerta Progettuale** ottenuto da ciascun concorrente **sarà pari alla somma dei punteggi parziali** ottenuti per il **Progetto tecnico**, l'incremento **Posti alloggio convenzionati e attività/servizi**, determinati secondo le **modalità** che seguono.

Ciascun commissario attribuirà discrezionalmente un punteggio a ciascun sottocriterio componente il "progetto tecnico" e le "attività/servizi" nel rispetto dei pesi massimi previsti dal presente disciplinare.

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei punteggi, la Commissione, per ciascun sottocriterio calcolerà la media dei punteggi attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari determinando così il punteggio definitivo del sottocriterio.

I punteggi così ottenuti per ciascuno sottocriterio costituente rispettivamente il "progetto tecnico" e le "attività/servizi" saranno sommati tra loro determinando il punteggio complessivo del "progetto tecnico" e delle "attività/servizi".

Per quanto riguarda il criterio n. 4 "Incremento posti alloggio convenzionati" la Commissione attribuirà 0,51 punti per ciascun punto percentuale superiore al 51% di incremento offerto dal concorrente fino all'attribuzione massima di 25 punti secondo la tabella sotto riportata. All'offerta pari al 100% di incremento saranno comunque attribuiti 25 punti.

% offerta	punti	% offerta	punti	% offerta	punti	% offerta	punti	% offerta	punti
52%	0,51	62%	5,61	72%	10,71	82%	15,81	92%	20,91
53%	1,02	63%	6,12	73%	11,22	83%	16,32	93%	21,42
54%	1,53	64%	6,63	74%	11,73	84%	16,83	94%	21,93
55%	2,04	65%	7,14	75%	12,24	85%	17,34	95%	22,44

56%	2,55	66%	7,65	76%	12,75	86%	17,85	96%	22,95
57%	3,06	67%	8,16	77%	13,26	87%	18,36	97%	23,46
58%	3,57	68%	8,67	78%	13,77	88%	18,87	98%	23,97
59%	4,08	69%	9,18	79%	14,28	89%	19,38	99%	24,48
60%	4,59	70%	9,69	80%	14,79	90%	19,89	100%	25
61%	5,1	71%	10,2	81%	15,3	91%	20,4		

I punteggi conseguiti da ciascun criterio (“progetto tecnico”, “Incremento posti alloggio convenzionati” e “attività/servizi”) saranno sommati fra loro al fine di determinare il punteggio complessivo dell’Offerta Progettuale.

Come già precisato all’art. VIII, **verranno ammesse alla fase di apertura della Busta n. 3 contenente l’Offerta Economica unicamente i concorrenti le cui Offerte Progettuali avranno raggiunto un punteggio pari o superiore a 36 punti.**

Offerta economica

Il punteggio complessivo dell’offerta economica sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti da ciascuno dei 3 criteri oggetto di valutazione componenti l’offerta economica indicati all’art. X, determinati secondo le modalità che seguono.

Per quanto riguarda l’offerta relativa al “**Canone Annuo**” e l’offerta relativa all’**Investimento minimo a mq.**”, il punteggio sarà calcolato mediante la seguente formula:

$$\text{Punteggio criterio} = R_a/R_{max} * PC$$

Dove:

R_a = rialzo offerto dal concorrente a (espresso in valore assoluto)

R_{max} = rialzo massimo offerto (espresso in valore assoluto)

PC = peso criterio

Per quanto riguarda l’offerta sulle “**Tariffe convenzionate**” il punteggio sarà attribuito secondo la modalità seguente.

$$\text{Punteggio criterio} = R_a/R_{max} * PC$$

Dove:

R_a = ribasso percentuale unico sulle tariffe convenzionate offerto dal concorrente a

R_{max} = ribasso percentuale unico sulle tariffe convenzionate massimo offerto

PC = peso criterio

Si precisa che all’eventuale offerta formulata o in misura pari o in percentuale unica di rialzo riguardo alle tariffe convenzionate poste a base d’asta nel rispetto della misura massima consentita indicata all’art. VII sarà attribuito il punteggio pari a zero punti.

ART. XI – GARANZIE E STIPULA CONVENZIONE

XI. 1) Cauzioni Definitive

L’aggiudicatario, contestualmente alla stipula della Convenzione, sarà tenuto a prestare, a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi, una **cauzione definitiva** in misura pari al 10%

dell'ammontare dell'investimento previsto nell'Offerta Economica presentata in sede di gara. Detta cauzione dovrà avere una scadenza non inferiore a cinque anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione. Tale cauzione dovrà essere mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa. 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 con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'esclusione della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma.

Tale garanzia verrà svincolata dopo la verifica di regolare esecuzione complessiva degli Interventi effettuata dal Civico Servizio Comunale competente a seguito della formale dichiarazione del termine degli Interventi da parte del concessionario.

Sempre in sede di stipula della Convenzione, dovrà altresì essere prodotta, con le stesse modalità di cui sopra, **un'ulteriore cauzione definitiva** di ammontare pari ad una annualità del corrispettivo di concessione complessivo per il Lotto, da rinnovarsi di anno in anno per tutta la durata contrattuale. Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati (se in contanti), solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nella Convenzione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del concessionario, la Città incamererà dette cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

XI.2) Stipula

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla Civica Amministrazione a stipulare la Convenzione.

La mancata presentazione, per due volte, nel giorno e ora convenuti, all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipula del contratto determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente nonché il diritto a incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'Aggiudicatario, entro 45 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale nonché copia delle polizze assicurative previste dallo schema di Convenzione e copia della quietanza di pagamento del premio. Contestualmente alla stipulazione della Convenzione, ed in ogni caso in tempo utile da consentirne la preventiva visione da parte dei competenti Uffici comunali, dovrà, inoltre, produrre le cauzioni definitive.

Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di asta dovranno essere versate nel termine indicato dall'Amministrazione.

La stipula dell'atto di concessione sarà in ogni caso subordinata al rilascio della prescritta autorizzazione da parte della competente Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57- bis del citato decreto legislativo n. 42 del 2004. Nel caso in cui la precitata Amministrazione non rilasci l'autorizzazione anzidetta il contraente individuato decadrà da ogni diritto.

ART. XII : TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

XII. 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.

XII. 2) Ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che: a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura concorsuale per la concessione dei beni oggetto del presente avviso; b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi il bene, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa; c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione; d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento, i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara e ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.; e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del D.lgs. 196/2003, cui si rinvia; f) soggetto attivo titolare della raccolta dei dati è l'Amministrazione comunale; g) responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente Area Patrimonio, dott. Giuseppe Nota, Piazza Palazzo di Città 7 – Torino.

XII. 3) Il Concessionario, con la sottoscrizione della Convenzione, 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. XIII: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

XIII. 1) Il Responsabile del procedimento è il Dirigente dell'Area Patrimonio, dott. Giuseppe Nota, Piazza Palazzo di Città 7 – Torino.

Art. XIV: PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

XIV.1) Il presente Disciplinare verrà pubblicato sul sito www.comune.torino.it/bandi. Estratto del presente Disciplinare verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, nonché su due quotidiani a tiratura nazionale. Le spese di pubblicazione sono a carico del Concessionario.

XIV.2) Documentazione:

Sul sito internet del Comune di Torino verranno pubblicati l'avviso di gara, il presente Disciplinare, lo schema di Convenzione, la scheda tecnico-patrimoniale ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Allo stesso indirizzo verranno pubblicati eventuali aggiornamenti, integrazioni, rettifiche al bando di gara ed al presente Disciplinare.

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio, al numero telefonico 011- 011.01122019/21949 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14 il venerdì.

Copia del disciplinare con i relativi allegati è, in oltre, disponibile inoltre presso la Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio, Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto.

XIV.3) Sopralluogo: I sopralluoghi presso il Lotto oggetto di concessione dovranno essere effettuati entro la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, concordandone le modalità telefonando ai numeri 011-011.22019 e 011-011.21949 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.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Allegati:

Allegato 1: planimetria Lotto;

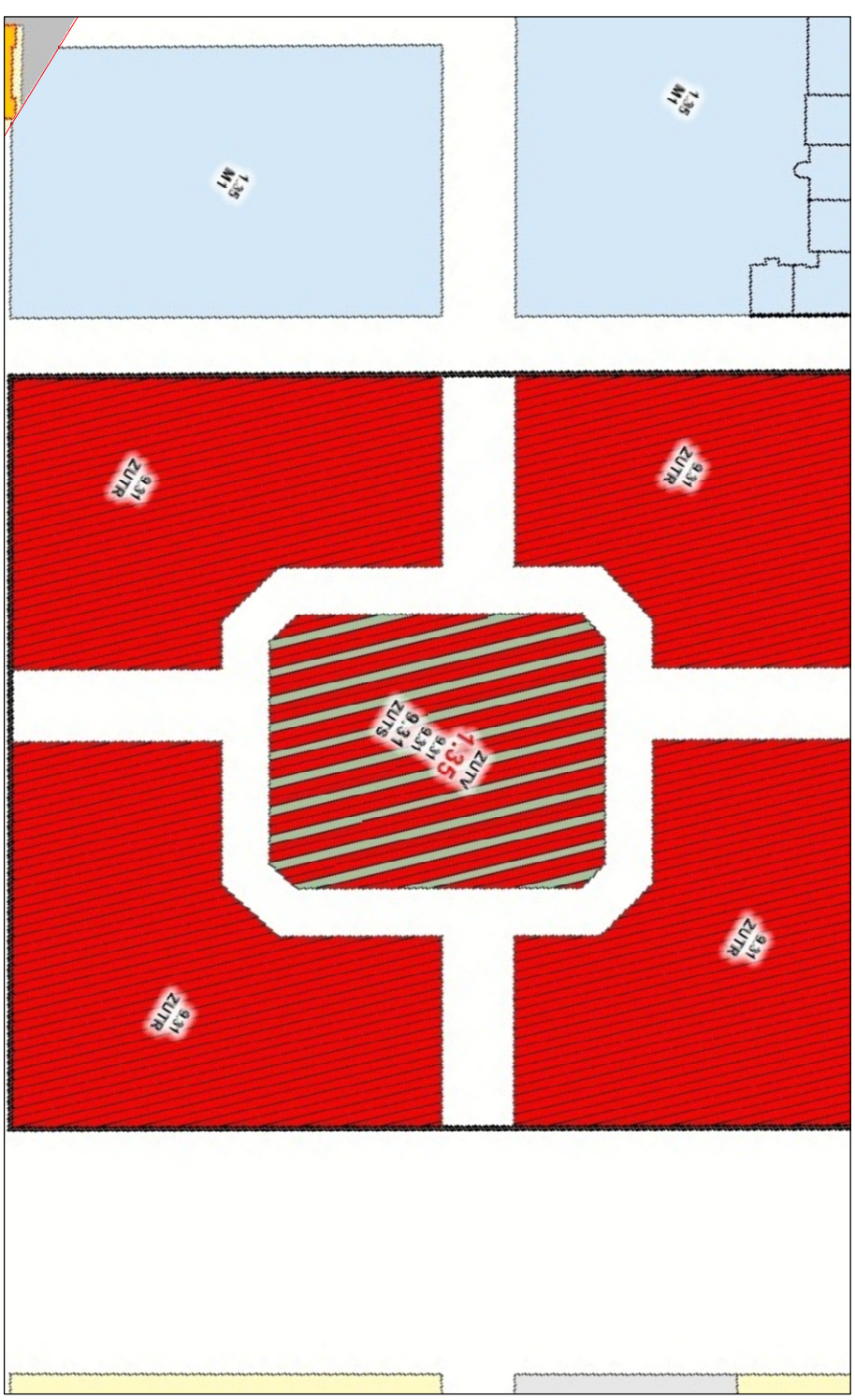
Allegato 2: schema di disciplinare di Concessione:

Allegato 3: Scheda tecnico-patrimoniale del Lotto.

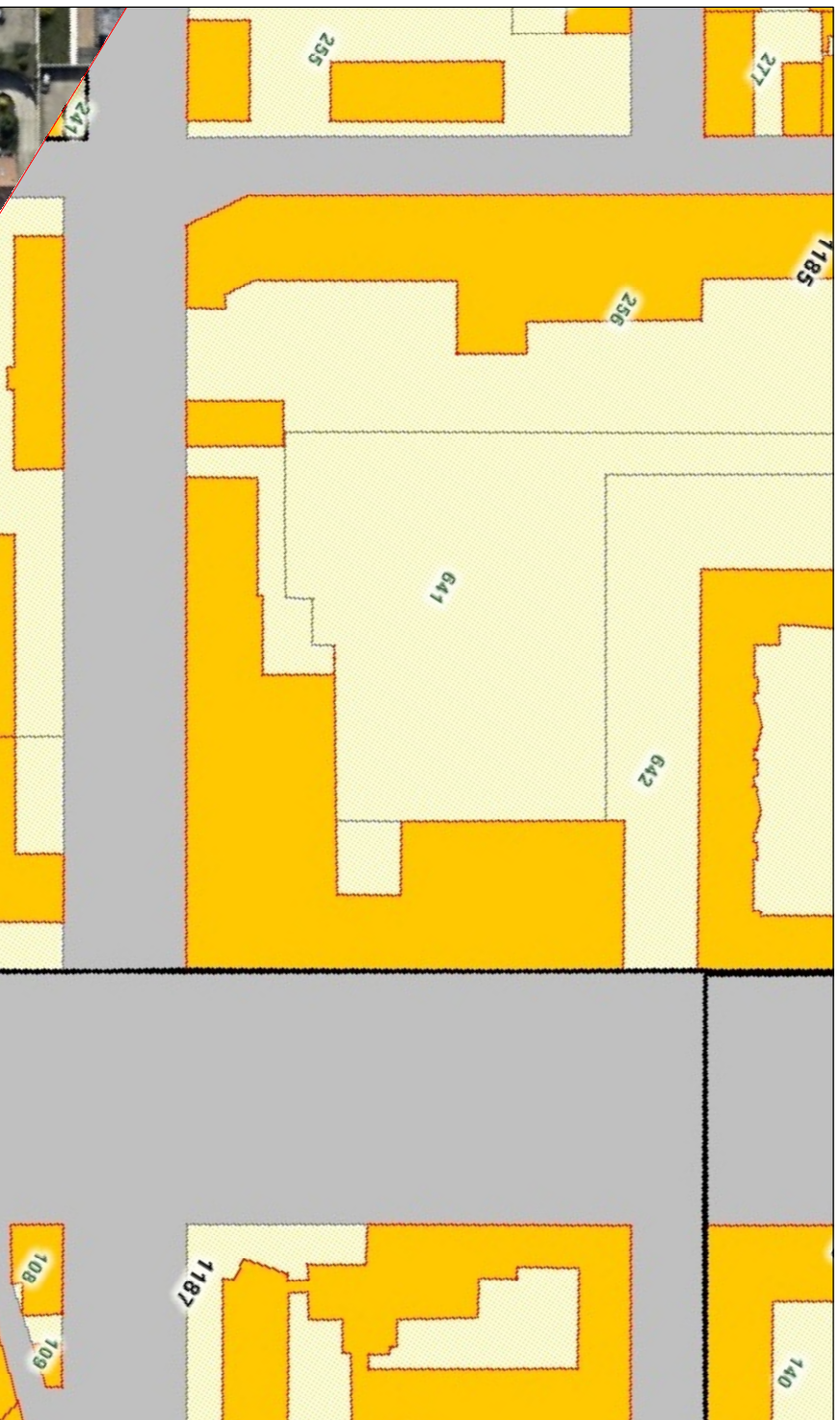
FOTOGRAFIA AEREA



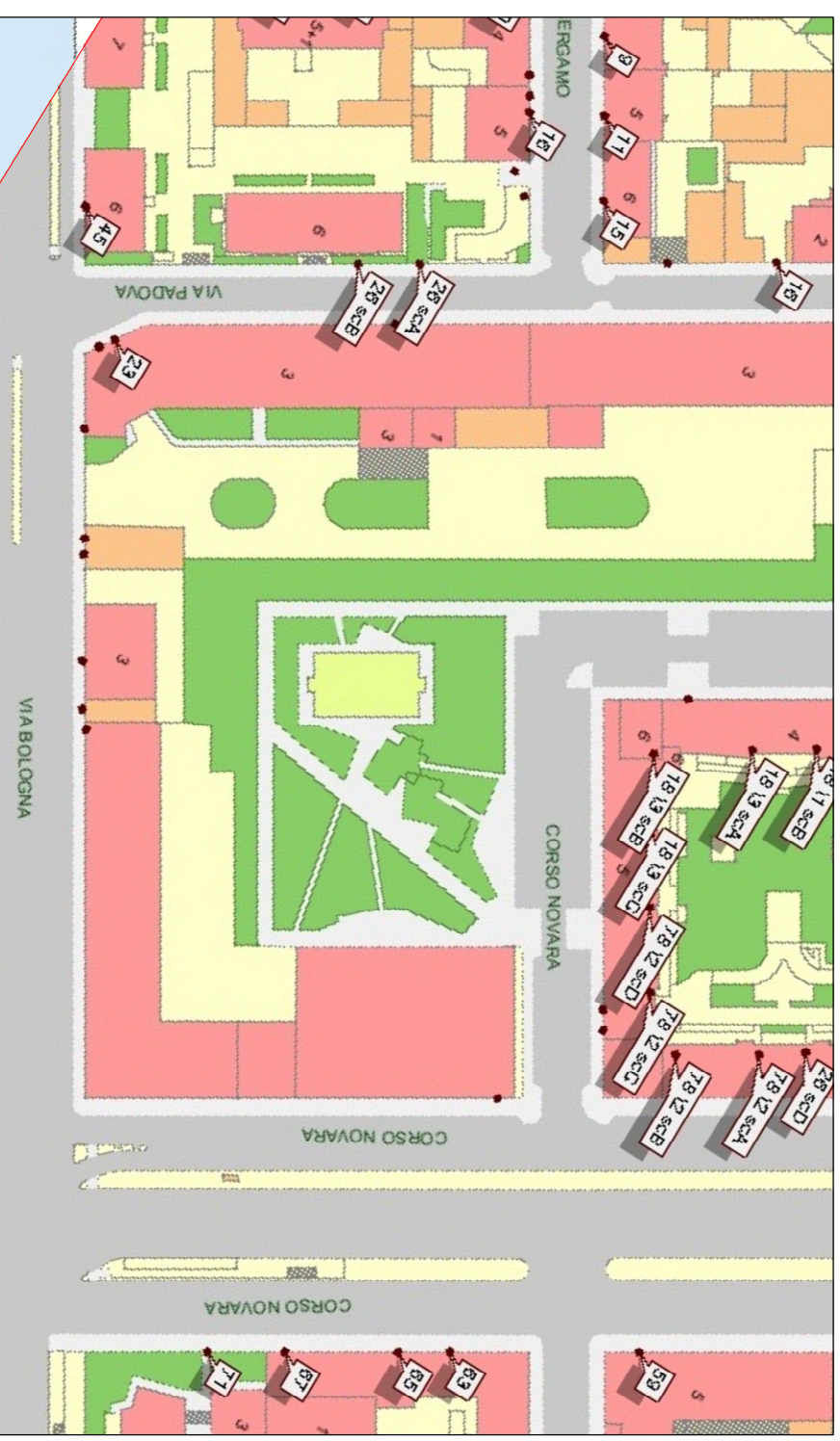
ESTRATTO DI P.R.G.C.

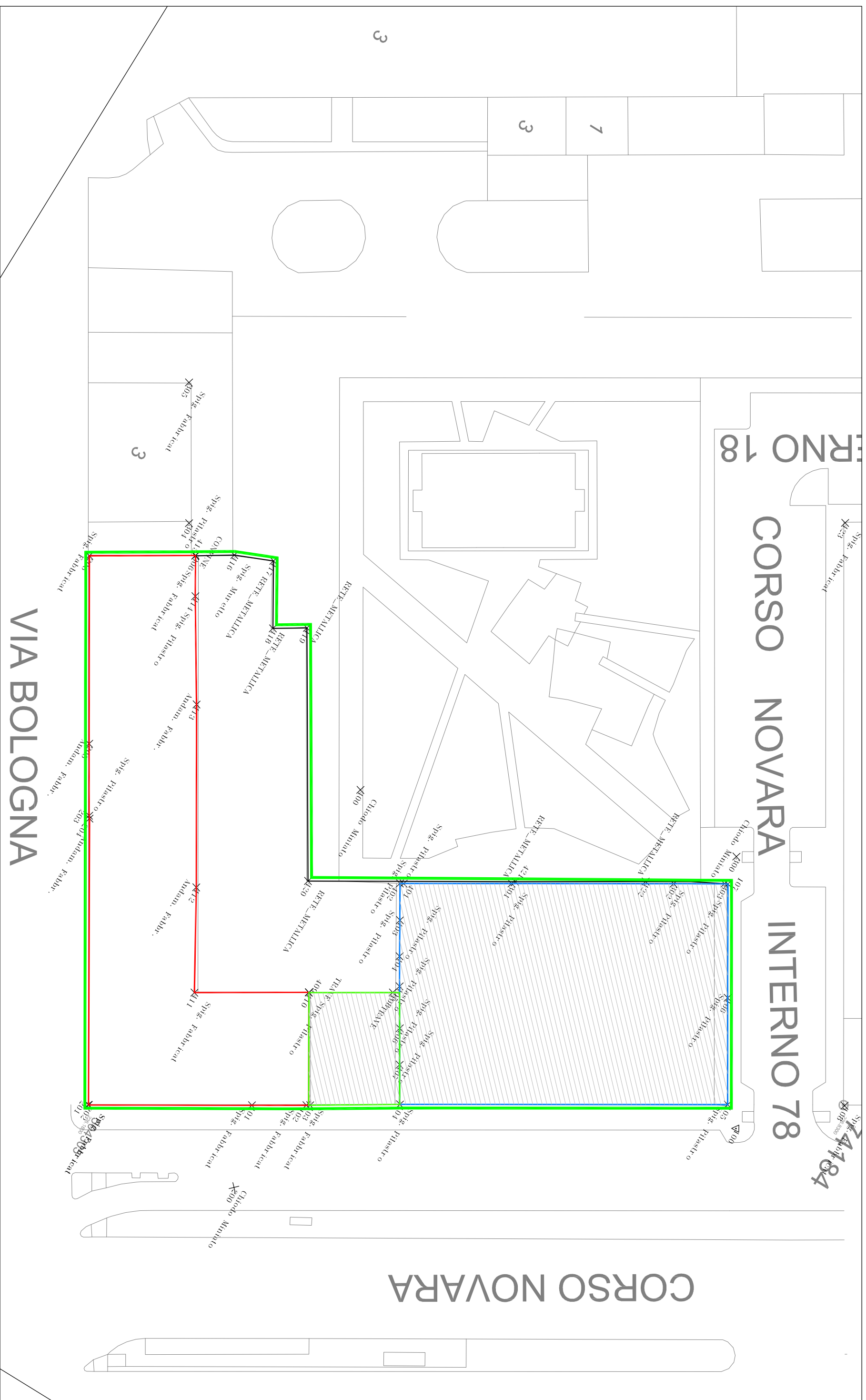


ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO DI CARTA TECNICA





AREA OGGETTO DI CONCESSIONE

PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI TUTELA

VIA BOLOGNA

INTERNO 18

CORSO NOVARA

INTERNO 78

CORSO NOVARA

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELLE
EX OFFICINE NEBIOLO DA DESTINARE A RESIDENZA UNIVERSITARIA.**

TRA

La Città di Torino, codice fiscale/partita IVA n. 00514490010, con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, in questo atto rappresentata da, nato ail, domiciliato per la carica in Torino, presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del Sindaco in data, nel prosieguo Concedente

E

.....
nel prosieguo Concessionario

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Definizioni

Nel presente contratto i seguenti termini avranno il significato ad essi attribuito nel presente articolo:

Attività: valorizzazione e sfruttamento economico dell'Immobile da parte del Concessionario, mediante la ristrutturazione e la realizzazione, gestione e manutenzione di un insediamento di edilizia residenziale universitaria nella forma di uno qualsiasi dei seguenti modelli organizzativi: albergo, nucleo integrato, e/o unità abitative quali monolocali/bilocali/mini-alloggi e soluzioni miste.

Bando: il bando di gara pubblicato dalla Città di Torino;

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

Concessionario: l'aggiudicatario del Lotto oggetto della presente Convenzione;

Convenzione: il presente contratto di concessione disciplinante diritti ed obblighi delle Parti. Il relativo schema costituisce allegato al Bando;

Convenzione urbanistico/edilizia: convenzione che il Concessionario dovrà sottoscrivere con la Città avente ad oggetto la disciplina degli aspetti urbanistico edilizi relativi alla realizzazione della residenza universitaria.

Determinazione Dirigenziale: il provvedimento della Città di Torino del.....mecc. n°2016.....di aggiudicazione della gara;

Disciplinare: il documento di gara recante in allegato le Planimetrie, la Scheda Tecnico Patrimoniale e lo schema di Convenzione;

Lotto: nel prosieguo anche Immobile. Porzione dell'edificio, sito in via Bologna 53, costituito da un fabbricato industriale di inizio secolo, con area pertinenziale esterna, posto lungo la via Bologna ed il corso Novara, della superficie complessiva di mq. 4.300 circa, censito al C.F. al foglio 1185 part. 256 sub. 4 e sub. 5 parte, quale individuata nella Planimetria allegata al presente contratto(all. xx);

Interventi: gli interventi sulle componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche dell'Immobile, che il Concessionario si obbliga ad effettuare alle condizioni e nei termini di cui al Disciplinare, indicati e meglio descritti nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara e nell'allegata Scheda Tecnico Patrimoniale;

Offerta Economica: comprendente: a) il canone annuo di concessione offerto; b) le tariffe offerte per la parte convenzionata; c) l'investimento a mq per gli Interventi che l'offerente si impegna a realizzare, così come risultante dal piano economico finanziario;

Offerta Progettuale: proposta progettuale presentata in sede di gara e costituita da un Progetto Tecnico e da una Relazione Generale. Costituisce allegato XX alla presente Convenzione;

Planimetrie: le planimetrie che individuano il Lotto oggetto della presente concessione di valorizzazione e che costituiscono Allegati xxx alla presente Convenzione;

Posto alloggio: singolo posto letto destinato a residenza universitaria;

Progetto Tecnico: progetto Tecnico presentato in sede di gara, che costituisce parte dell'Offerta Progettuale ed indica gli Interventi che il concessionario intende realizzare;

Relazione Generale: Relazione, costituente parte dell'Offerta Progettuale, che descrive le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione;

Residenza Universitaria: indica l'unità immobiliare destinata ad ospitare in via prioritaria gli studenti iscritti ai corsi di laurea - preferibilmente fuori sede -, studenti in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione;

Scheda Tecnico Patrimoniale: documento descrittivo che riassume la consistenza, le principali caratteristiche dell'Immobile, la destinazione urbanistica ed i principali pesi e vincoli gravanti sull'Immobile nonché le specifiche tecniche del Progetto Tecnico e degli Interventi a carico del Concessionario; la Scheda costituisce allegato al presente contratto (all. xxx);

Servizi minimi obbligatori: servizi destinati ai fruitori della Residenza e consistenti in: copertura wi-fi, locale idoneo alla preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti (locale che potrà essere ricompreso in ciascuna unità abitativa, attribuendone la gestione ordinaria agli occupanti di ogni singola unità), portierato 24h/24, sala lettura/studio, parcheggio biciclette, locale lavanderia a pagamento.

Tariffe: le tariffe di locazione dei Posti Alloggio della Residenza, che si dividono in due categorie:

- 1) Tariffe Convenzionate: pari a xxx, xxx, così come riportate nell'Offerta Economica. Tali importi potranno essere soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità della struttura. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal decimo anno successivo alla stipulazione della presente Convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città;

2) Tariffa Libera: liberamente determinata dal concessionario relativamente ai posti alloggio a tariffa libera nella percentuale indicata nell'Offerta Progettuale, pari al ...% dei posti alloggio complessivi;

Entrambe le tipologie di tariffa sono da intendersi comprensive di IVA, delle utenze, della fruizione dei servizi minimi obbligatori, *nonché dei seguenti ulteriori servizi gratuiti:, così come indicati nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara.*

Tipologia abitativa: organizzazione degli spazi della Residenza Universitaria: albergo, nucleo integrato, unità abitative quali monolocali/bilocali/mini-alloggi, soluzioni miste.

- le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino;

- le tipologie abitative di carattere ricettivo (come ad esempio la realizzazione di una residenza universitaria ad albergo) dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. n. 34/88 e s.m.i. disciplinante le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:

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

b- in materia di servizi igienici la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq o di bagni condivisi (da max 3 persone) di superficie non inferiore a 3 mq.

Articolo 2

Oggetto

La Città di Torino concede in uso per la valorizzazione e l'utilizzazione a Residenza Universitaria, ex art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n. 410 nonché art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, la porzione delle Ex Officine Nebiolo, sita in via Bologna 53, costituente il Lotto della procedura di gara n. xx/2016, come risultante dalla planimetria inserita al presente atto.

Il Lotto, costituito da un fabbricato industriale di inizio secolo, con area pertinenziale esterna, posto lungo la via Bologna ed il corso Novara, censito al C.F. al foglio 1185 part. 256 sub. 4 e sub. 5parte, quale individuato nelle Planimetrie allegate al presente contratto, si articola in:

- immobile, a due p.f.t., di una superficie di circa 2.740 mq posto lungo Via Bologna;
- volume più alto, di circa 1.405 mq., frammento dei vecchi locali della fonderia posto lungo corso Novara;
- interconnessione "semicircolare" tra i due sopra citati spazi, della superficie di mq. 195 circa;
- area pertinenziale esterna della superficie di mq. 1.100 circa.

L'area e i soprastanti fabbricati oggetto della presente concessione sono classificati quali Beni Indisponibili nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Torino.

Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della Convenzione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente Convenzione.

Il Lotto è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato approfonditi sopralluoghi, visionato i documenti di gara che si intendono qui richiamati, ed aver eseguito idonea *due diligence*.

Il Concessionario pertanto espressamente accetta l'area e i fabbricati ivi insistenti ed ogni loro pertinenza nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti, eccezion fatta per quanto previsto espressamente al successivo articolo 3 in materia di bonifiche ambientali.

La Città non è tenuta ad alcun risarcimento qualora il Lotto presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

Sarà cura del Concessionario provvedere ad allestire il Lotto con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo da questi individuato.

L'esecuzione di opere di miglioria, manutenzione, sgombero, smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti nel Lotto rimane a carico del Concessionario.

Articolo 3 **Operazioni di bonifica**

Il concessionario si impegna a farsi carico del procedimento di bonifica bellica ed ambientale, dei relativi interventi, della messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti, così come meglio indicato nella allegata scheda Tecnico-Patrimoniale; si precisa che qualora i costi da sostenere per la bonifica ambientale risultassero essere superiori a Euro 1.200.000,00, il concessionario potrà recedere dal contratto entro 60 giorni dalla conoscenza da parte di quest'ultimo di detti costi, senza che la Città sia tenuta ad alcun onere, risarcimento o indennità.

I costi sostenuti dal Concessionario per la bonifica ambientale del sito, comprese tutte le attività propedeutiche e/o di progettazione annesse, così come previsti dal computo metrico allegato al progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, comporteranno la rideterminazione del canone, sino alla sua concorrenza, per l'intero periodo di durata della Convenzione, così come meglio dettagliato all'art. 6 "Canone".

Articolo 4 **Destinazione del Lotto**

Eseguiti gli Interventi, il Lotto potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario come Residenza Universitaria. A tal fine sono ritenuti ammissibili esclusivamente gli utilizzi e le attività indicati nell'Offerta Progettuale. Il Concessionario si impegna espressamente a realizzare i Servizi presentati nell'Offerta Progettuale.

Per quanto concerne i cd. Posti Alloggio il concessionario avrà l'obbligo di destinare: almeno il 70% dei posti previsti a studenti iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale - primo livello,

specialistica - secondo livello, dottorato - terzo livello, master universitari), a stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), borsisti, partecipanti a corsi di formazione, studenti, stranieri e non, in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, etc. I restanti posti dovranno essere destinati alle seguenti particolari categorie di utenti oltre, ovviamente, a quelle sopra indicate: docenti universitari e non, visiting professor, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive, dando priorità a richieste di ospitalità provenienti dalla Civica Amministrazione, sempre relative al mondo accademico (per es. summer school, accoglienza docenti per promozione città, eccetera). Durante il periodo estivo compreso tra il 1 luglio ed il 31 agosto, nonché nel periodo pasquale e natalizio l'intera struttura potrà ospitare le particolari categorie di utenti indicate nel 30% di cui sopra ovvero, qualora le stesse non esaurissero i posti a disposizione, anche ulteriori tipologie di utenza.

Il Concessionario dovrà essere munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso predetto del Lotto.

Ogni modifica rispetto alle Attività/Servizi indicati nell'Offerta Progettuale dovrà essere preventivamente comunicata in forma scritta al Concedente ai fini della relativa autorizzazione. Nel caso in cui non venisse data comunicazione al Concedente delle modifiche alle Attività/Servizi insediati, quest'ultimo potrà esigere la restituzione immediata del Lotto, restando impregiudicato il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento; in tal caso il Lotto dovrà essere riconsegnato entro 30 giorni dalla richiesta, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, senza che la Città sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, mediante sottoscrizione di apposito Verbale di Riconsegna nel quale si darà atto dello stato di fatto del Lotto stesso.

In caso di cessazione della propria attività, il Concessionario si obbliga all'immediato rilascio del Lotto.

Non sarà consentito al Concessionario cedere il contratto di concessione, a nessun titolo e per nessuna causale. L'affitto d'azienda, la cessione del contratto, anche nel caso di cessione del ramo d'azienda daranno luogo a decadenza della concessione e a risarcimento dei danni nei confronti della Città.

Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, il concessionario può affidare a terzi, previa autorizzazione del Concedente subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti da parte del soggetto gestore previsti nel Disciplinare di gara per il Concessionario, la gestione delle attività economiche e/o di servizio al cittadino previste nell'offerta progettuale. . In tal caso, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti del Concedente di tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica/di servizio gestita da soggetti terzi, sollevando il Concedente medesimo da ogni pretesa del terzo gestore o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività affidate al soggetto gestore.

L'eventuale/i soggetto/i gestore/i è/sono tenuto/i ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica/di servizio esercitata, generali e particolari,

comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni ex D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Per l'intera durata della presente Convenzione, entro il 31 dicembre di ogni anno il Concessionario dovrà redigere e produrre alla Città, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione, le tipologie di utilizzatori suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di fruizione pubblica dei servizi. Il monitoraggio sulla corretta gestione delle Residenze sarà effettuato dai competenti uffici comunali della Direzione Servizi Educativi.

Le parti danno atto che gli impegni di cui al presente articolo sono da considerarsi contrattualmente essenziali e pertanto il loro inadempimento si configura di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c. agli effetti dell'eventuale risoluzione del contratto di cui *infra*.

Qualunque violazione dei divieti di cui ai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale della cauzione, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso il Lotto dovrà essere riconsegnato, mediante Verbale di Riconsegna, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Articolo 5

Vincolo culturale e relative prescrizioni

Con provvedimento di tutela del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per il Piemonte n. 20/2016 del 12 febbraio 2016, la porzione del Lotto costituente la manica lungo Via Bologna identificata al CT Foglio 1185 part. 256parte è stata dichiarata di interesse culturale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.

Con successivo decreto prot. n. xxxx, trascritto a Torino I xxx ai nn. xxx, la citata Direzione ha autorizzato la concessione d'uso di tale porzione ai sensi dell'art. 56 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i alle seguenti vincolanti prescrizioni che il Concessionario dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare:

“.....”.

Articolo 6

Canone

Il canone annuo per la concessione del Lotto oggetto del presente contratto è pari ad euro ed è costituito da:

- la somma indicata quale canone annuo di concessione nell'Offerta Economica dell'aggiudicatario nella procedura di evidenza pubblica n°...../2016,
- ***(unicamente nel caso in cui il concessionario abbia indicato nell'offerta l'intenzione di sopraelevare e/o ampliare la manica posta lungo Via Bologna)*** la somma costituente corrispettivo per la facoltà di sopraelevazione e/o ampliamento (Euro 5.490,00 per ogni

ulteriore piano, corrispondente a 1.370 mq circa), maggiorata della percentuale di rialzo sul canone posto a base di gara;

- ***(detrazione dei costi da sostenere dal Concessionario per la bonifica del sito, comprese tutte le attività propedeutiche e/o di progettazione annesse, così come previste dal computo metrico allegato al progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente);***

Il canone così determinato 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 al netto dei tabacchi pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

L'aggiornamento di cui sopra sarà operato senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere tale canone a far data dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate, mediante apposito bollettino che sarà inviato dal Comune di Torino o dalla società di riscossione, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del concessionario in base alla legge ed al presente atto.

Nel caso di mancata ricezione del bollettino entro il giorno 15 del primo mese del trimestre di competenza, sarà cura del Concessionario contattare l'ufficio del Comune di Torino o della società di riscossione deputato alla riscossione dei canoni.

Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Articolo 7

Durata

La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed avrà durata di anni 40 (quaranta) allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

Il Concessionario ha facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di mesi 12. In tal caso rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui agli artt. 3, 8, 10 e 11 senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente.

Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno del Lotto dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire il Lotto perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune.

Sei mesi prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili e impiantistiche dei fabbricati insistenti sul Lotto e facenti parte della presente Convenzione, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato dei luoghi e di manutenzione dei beni.

Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione del Lotto, il Concessionario è tenuto all'esecuzione dei lavori conseguenti entro la scadenza della Concessione. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui all'art. 17.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto dalla Città e dal Concessionario e che dovrà dare atto del verbale redatto i sei mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione del Lotto con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

Articolo 8

Esecuzione dei lavori

Il Concessionario dichiara di accettare il Lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al Concessionario che si impegna ad effettuare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità, a regola d'arte e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti, nonché di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i, tutti gli Interventi di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria e le connesse opere indicati nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara e nella Scheda Tecnico Patrimoniale.

In particolare, il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione della presente Convenzione, a dare avvio agli interventi previsti nella Offerta Progettuale entro 12 mesi dalla stipulazione della presente Convenzione e concluderli entro 24 mesi dal loro avvio, eventuali proroghe potranno essere autorizzate dalla Città esclusivamente sulla base di giustificati motivi.

Il mancato rispetto di tali tempistiche costituirà motivo di risoluzione contrattuale salvo, come detto, l'autorizzazione della Città ad eventuali proroghe.

In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, alla stesura di tutte le fasi di progettazione e delle relazioni necessarie per l'inizio dei lavori, da redigersi secondo quanto disposto dalle norme vigenti in materia.

Il Concessionario con la sottoscrizione della presente Convenzione, si obbliga, inoltre, a :

1. provvedere alla riqualificazione e riconversione dell'immobile in conformità con quanto previsto nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara, rispettando le prescrizioni di cui all'allegata Scheda Tecnico Patrimoniale;
2. dotare il Lotto dei servizi minimi richiesti dal Disciplinare di gara e meglio descritti nella Scheda Tecnico Patrimoniale, nonché di quelli ulteriori previsti nell'Offerta Progettuale;

3. realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli Interventi sul fabbricato esistente che si sviluppa tra via Bologna e corso Novara, della superficie pari a mq. 2.740 circa, con un investimento pari ad Euroal netto di IVA, così come previsto nell'Offerta Economica presentata, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
4. provvedere all'adeguamento delle strutture esistenti atto a conseguire i livelli prestazionali e di sicurezza previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i., e alle operazioni di risanamento dei fabbricati esistenti, nonché a garantire la realizzazione ex novo di tutti gli impianti e degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari al funzionamento dell'organismo architettonico e delle attività previste. 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, vigente, per la Città di Torino, alla data di presentazione dell'offerta.
5. svolgere, a proprio carico e responsabilità, le Attività di gestione del Lotto, meglio delineate nel Disciplinare di gara e nella Relazione Generale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
6. dare inizio alle Attività di gestione della Residenza Universitaria entro tre mesi dal collaudo delle opere;
7. realizzare gli Interventi e le Attività/Servizi previsti nell'Offerta Progettuale presentata in base a principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nel regolamento edilizio;
8. provvedere, a far data dalla stipula della presente Convenzione o dalla data di consegna anticipata del Lotto, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia, vigilanza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Lotto e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, al conseguimento dell'agibilità definitiva e all'uso del Lotto, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo;
9. 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, necessari per la riqualificazione e riconversione del compendio, nonché per l'ampliamento e/o sopraelevazione della manica di fabbricato posto lungo via Bologna, e per l'esercizio delle Attività di gestione del Lotto, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le Attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni, in particolare l'agibilità dei locali, e comunque aver adempiuto a quanto prescritto *ex lege*;
10. presentare le pratiche per avere il titolo edilizio e pagare i corrispondenti oneri e diritti di segreteria. Il calcolo relativo al contributo dovuto sarà conteggiato, per ciò che riguarda la quota percentuale oggetto di convenzionamento tariffario, con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, ai sensi dell'articolo 12, comma 6, del

Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, mentre, in rapporto alla quota percentuale non oggetto di convenzionamento, alle tariffe previste per le singole categorie di appartenenza.

11. 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;
12. avvalersi per l'esecuzione degli Interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione di detti Interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;
13. osservare e/o far osservare, manlevando espressamente il Concedente da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, all'impresa esecutrice degli Interventi, tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dagli Interventi stessi;
14. esibire alla Città e agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi e la corretta esecuzione degli stessi;
15. procedere alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale del Lotto senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve, eccezion fatta per quanto espressamente previsto in materia di bonifica ambientale all'art. 3;
16. procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;
17. esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso convenuta e nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui al Disciplinare di gara, alla Scheda Tecnico Patrimoniale e alla presente Convenzione;
18. riservare Tariffe Convenzionate alla percentuale di posti alloggio indicata nell'Offerta Progettuale;
19. osservare, per la parte convenzionata di cui al precedente punto le Tariffe Convenzionate indicate nell'Offerta Economica per ciascuna tipologia, pari a Euro mensili per posto alloggio in camera doppia e pari ad Euro..... mensili per posto alloggio in camera singola; entrambe le tariffe sono da intendersi comprensive di IVA, delle utenze, della fruizione dei servizi minimi obbligatori, *nonché dei seguenti ulteriori servizi gratuiti:, così come indicati nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara.* Tali importi potranno essere soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità della struttura. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal decimo anno

successivo alla stipulazione della presente Convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città;

20. destinare gli spazi realizzati per servizi di supporto alla didattica e alla ricerca e attività culturali e ricreative anche a studenti universitari non residenti nella struttura;
21. mettere a disposizione della Città gli eventuali spazi e servizi previsti dall'Offerta Progettuale presentata destinati alla pubblica fruibilità del Lotto; le modalità di fruizione degli stessi saranno da concordarsi con le strutture comunali e con la Circoscrizione territorialmente competente e dovranno essere oggetto di successivo convenzionamento;
22. produrre, al termine degli Interventi, l'Attestato di Prestazione Energetica;
23. provvedere a propria cura e spese al frazionamento catastale del Lotto e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;
24. farsi carico di tutte le imposte, tasse, tariffe, qualora dovute.

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

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare alla Città il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel d. lgs. 81/2008 e s.m.i.

L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal Concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente.

Il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Concessionario.

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

Eventuali modificazioni all'Offerta Progettuale dovranno essere preventivamente assentite dal Concedente. A tal fine dette modifiche dovranno essere sempre preventivamente e formalmente trasmesse, per il parere di competenza, al Comune di Torino – Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune di Torino – Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio la data di inizio e termine dei lavori e a trasmettere alla stessa copia della progettazione, per il necessario nulla osta patrimoniale. Il concessionario dovrà altresì trasmettere copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli organi Competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera, la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. verbali di collaudo, agibilità, conformità impiantistica ed energetica) e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Concedente.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata del Lotto oggetto della presente Convenzione, restando impregiudicato il diritto ad escutere le cauzioni di cui *infra* nonché al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

In ogni caso il Concessionario è tenuto per le opere realizzate nei confronti della Città alla garanzia e agli obblighi di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 cod.civ.

Articolo 9

Ulteriori impegni a carico del Concessionario

Il concessionario si impegna inoltre a:

- ottemperare a quanto previsto dal Codice Etico e dal Codice di comportamento della Città. La violazione anche di uno solo dei predetti codici potrà comportare la risoluzione della presente Convenzione. I predetti codici sono reperibili al seguente indirizzo: <http://www.comune.torino.it/appalti/appaltofacile/>;

Articolo 10

Manutenzione e pulizia

Il Concessionario dovrà provvedere, a far data dalla stipula della presente Convenzione a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia, vigilanza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Lotto, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità definitiva e all'uso del Lotto, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sullo stesso.

Tutti gli interventi e/o sostituzioni necessari ed opportuni dovranno essere effettuati dal Concessionario con tempestività, responsabilità ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni del Comune. Nel caso in cui il Comune rilevi la necessità degli interventi in parola, ne darà immediata segnalazione al Concessionario il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento il Comune potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al Concessionario di tutte le spese o con escussione di quota parte della garanzia di cui all'art 17.

Saranno altresì a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, crolli per neve, attentati o atti di terrorismo.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata del Lotto oggetto della presente concessione, restando impregiudicato il diritto ad escutere la cauzione di cui *infra* nonché al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi predetti, la Città di Torino potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno del Lotto, tutte le riparazioni e installare tutti gli impianti che ritiene opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento e di restauro del lotto stesso senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario, a condizione che non si arrechi impedimento alle attività svolte dal Concessionario all'interno del Lotto.

Articolo 11

Nuove opere, addizioni, migliorie, riparazioni

Nessuna miglioria, addizione od innovazione potrà essere fatta dal Concessionario senza il preventivo assenso della Città concedente.

Tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dal Concessionario sul Lotto oggetto della presente Concessione sono acquisiti in proprietà dal Comune dal momento della loro esecuzione, senza che il Concedente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, indennità o risarcimento a qualsiasi titolo e senza che il Concessionario possa eccepire la compensazione tra miglioramenti e danneggiamenti che il Lotto abbia subito, ciò anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 cod. civ.

Articolo 12

Risoluzione

Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:

- (i) frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dalla presente Convenzione e nell'adempimento di quanto disposto dal Disciplinare di Gara e nell'Offerta Progettuale e/o Economica, da parte del Concessionario ed, in particolare, riscontro di gravi vizi o ritardi nell'osservanza dei termini stabiliti per la presentazione della progettazione e per l'esecuzione delle opere;
- (ii) cessione del Contratto, anche nel caso di cessione del ramo d'azienda, e affitto d'azienda, affidamento a soggetti terzi della gestione delle attività non autorizzata ai sensi dell'art. 4 della presente Convenzione.
- (iii) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.

Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art. 1453 codice civile, in base alla seguente procedura:

il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza.

Trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

Qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui al presente Contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della Concessione ai sensi del presente articolo, o il Concedente non intenda procedere alla risoluzione della Concessione, si applicherà la seguente procedura:

il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione; nel caso di mancato accoglimento delle contro-deduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, una penale da euro 500,00 ad euro 1.000,00 per ciascuna violazione, fermo restando che per la stessa violazione, di volta in volta contestata, l'importo complessivamente dovuto a titolo di penale è cumulabile entro il limite di euro 20.000,00 e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

In tal caso, qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere le garanzie di cui al successivo articolo 17 fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del Concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

Articolo 13 **Responsabilità**

Il Concessionario è custode del Lotto dato in concessione, ed esonera espressamente il Comune di Torino da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il concessionario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza del Lotto stesso.

Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione del Lotto stesso nei confronti di persone o cose.

Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori svolti sul Lotto e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

E', inoltre, a carico del Concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Articolo 14

Accertamenti

I funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al Concessionario, nel Lotto dato in concessione per effettuare verifiche e controlli sull'esecuzione dei lavori e sulla gestione dell'Attività, nonché accertamenti e operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

Le eventuali verifiche e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario.

Articolo 15

Spese

Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività, tenendo indenne il Concedente da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

Sono pertanto interamente a carico del Concessionario le spese relative ai consumi delle sopra citate utenze, all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei relativi contatori/misuratori, oltre a tutte le tasse e imposte dovute..

Alla scadenza della Convenzione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del Concedente di richiedere il subentro.

Articolo 16

Assicurazioni

Il Concessionario si impegna a stipulare presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicurative ai fini di:

1) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili al Lotto, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 6.000.000,00 (seimilioni/00) per sinistro.

2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione del Lotto con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.

3) copertura assicurativa per fenomeni naturali.

Nelle polizze sopra indicate il novero degli “assicurati” dovrà risultare espressamente esteso, oltre al Concessionario, alla Città di Torino.

Si precisa, infine, quanto segue:

a) Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Concedente, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore: “In relazione alla Concessione stipulata in data ----- tra la Città di Torino e ----- in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore della Città di Torino e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

1) a riconoscere detto vincolo come l’unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;

2) a notificare tempestivamente alla Città di Torino, Direzione Controllo Strategico e Direzionale, Facility e Appalti, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l’eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dalla Città di Torino stessa;

3) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto della Città di Torino e a notificare alla stessa tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;

4) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione”.

b) le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti;

c) qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore della Città di Torino;

d) i rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Il Concessionario all’atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.

Articolo 17

Garanzie

Il Concessionario, contestualmente alla stipula del presente contratto, presta, a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi di recupero, una cauzione di Euro xxx, pari al 10% dell'ammontare dell'investimento previsto nell'Offerta Economica presentata in sede di gara. Tale cauzione dovrà avere una scadenza non inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, previo svincolo da parte della Città a seguito della verifica di esecuzione dei lavori effettuata dal Civico Servizio Comunale competente successivamente alla formale dichiarazione di fine lavori da parte del concessionario.

Il Concessionario presta altresì cauzione di durata annuale a garanzia degli obblighi tutti assunti con il presente contratto di ammontare di euro xxx, pari a una annualità del canone annuale complessivo della presente concessione.

Il concessionario si impegna a rinnovare detta cauzione, in assenza di svincolo, anno per anno, per tutta la durata della concessione.

Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati (se in contanti), solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nella Convenzione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del concessionario, la Città incamererà le cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Entrambe le cauzioni (cauzione a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi e cauzione definitiva) dovranno essere prestate mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348. 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 con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma c.c.

Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..

Il Comune di Torino resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nel Lotto ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

Copia delle fideiussioni/polizze assicurative vengono allegate al presente atto.

Articolo 18

Spese di Contratto

Le spese del presente Contratto, ivi compresa la eventuale relativa trascrizione, l'imposta di registro, bollo e tutte quelle consequenziali, sono interamente a carico del Concessionario.

Articolo 19
Modificazioni al Contratto e Foro Competente

Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze della Città di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Nel caso in cui dovessero insorgere controversie in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente contratto, sarà unicamente competente il Foro di Torino.

Articolo 20
Elezioni di domicilio e comunicazioni

Per gli effetti della presente Concessione, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso
.....,....., .

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate per lettera e anticipate via fax; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse.

Quanto al CONCEDENTE:

Quanto al CONCESSIONARIO:

IMMOBILE COMPENDIO EX NEBIOLO VIA BOLOGNA 53

CONSISTENZA

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

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

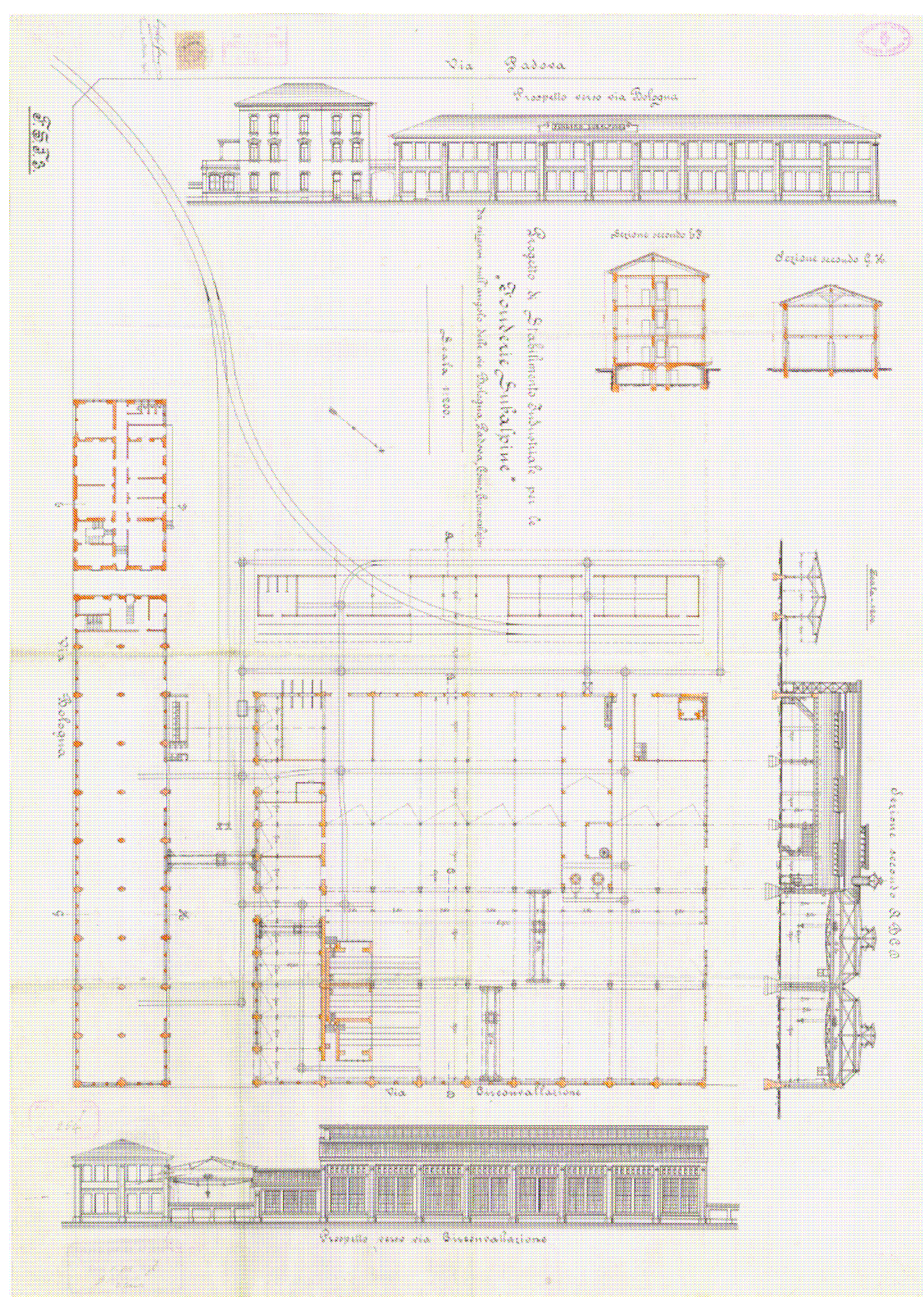


Figura 1 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907_0254_TAV_01

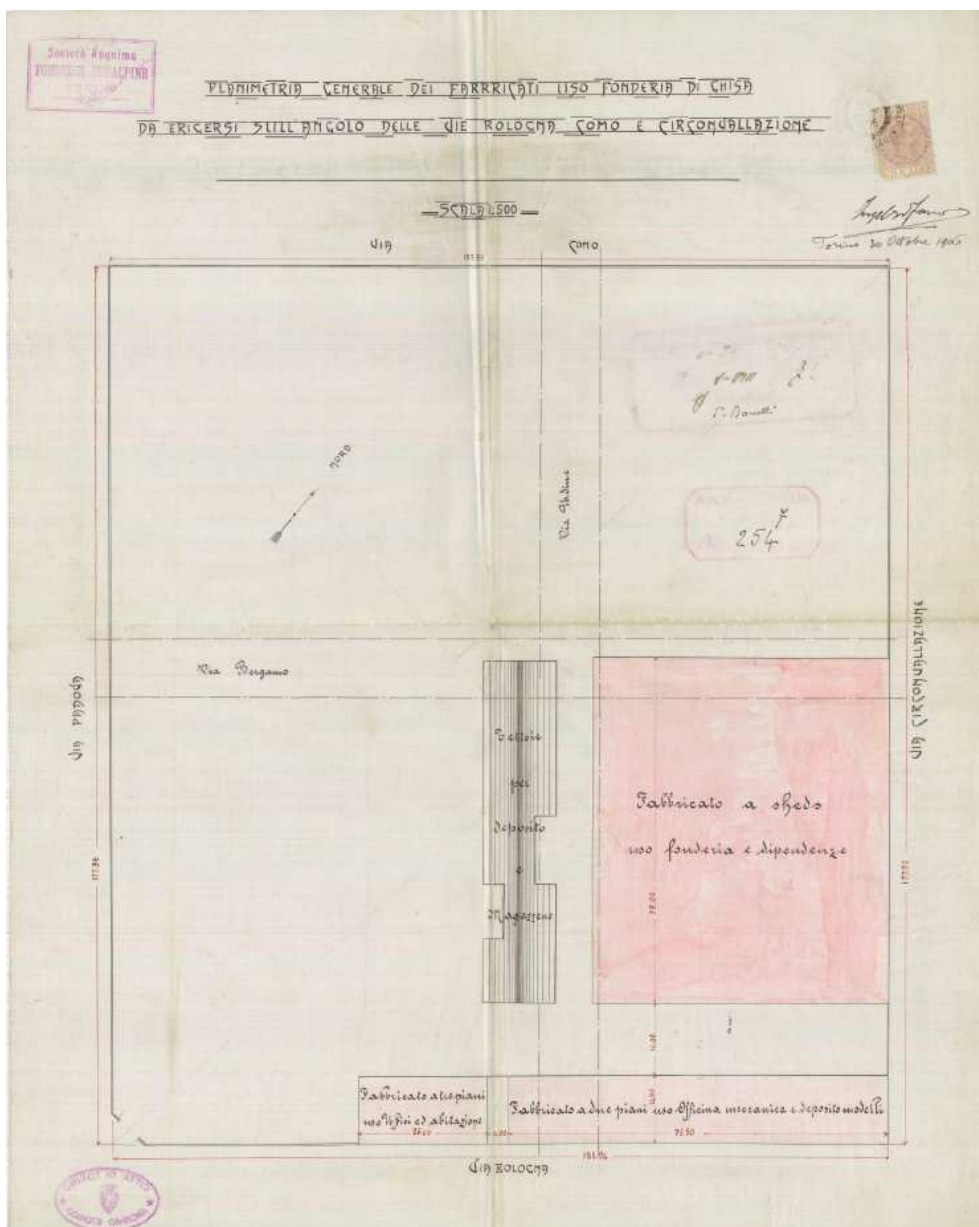


Figura 2 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907_0254_TAV_02

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

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

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

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

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

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

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

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

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

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

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

La realizzazione della Residenza per studenti universitari dovrà garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza in città, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio, assicurando la compresenza delle funzioni residenziali e di servizi correlati.

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

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

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

- le tipologie abitative di carattere residenziale (unità abitative - monolocali/bilocali/mini-alloggi) dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino;
- le tipologie abitative di carattere ricettivo dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. n. 34/88 e s.m.i. disciplinante le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere,

eccezion fatta per le seguenti specifiche:

- ogni camera non potrà essere destinata a più di due persone.
- in materia di servizi igienici la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq o di bagni condivisi (da max 3 persone) di superficie non inferiore a 3 mq.

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

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

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

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

Il concessionario dovrà fornire i seguenti servizi minimi obbligatori:

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

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

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

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

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

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

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

- Ubiquiti Nanostation loco M2
- Ubiquiti Picostation M2

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

- L'aggiudicatario dovrà infine occuparsi di predisporre la necessaria infrastruttura fisica di rete, ovvero il fissaggio a muro degli access point e il cablaggio per la connessione degli stessi con il router/switch Adsl.locale idoneo alla preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti, il locale potrà essere ricompreso in ciascuna unità abitativa, attribuendone la gestione ordinaria agli occupanti di ogni singola unità;
- locale idoneo alla preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti;
- portierato 24h/24;
- sala lettura/studio;
- parcheggio biciclette;
- locale lavanderia a pagamento;
- parcheggi necessari e nelle quantità previste dalle normative. Il concessionario dovrà garantire una dotazione minima di parcheggi dovuti ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/08/1942 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della Legge 24/03/1989 n. 122 per gli eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento. Il concessionario avrà la facoltà di procedere alla costruzione di ulteriori posti auto aggiuntivi, anche nel sottosuolo dell'area oggetto di concessione. L'eventuale proposta migliorativa verrà valutata ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo, così come previsto dal Disciplinare di Gara, in sede di aggiudicazione. Si intende che, in ogni caso, per l'insediamento di attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita, inoltre, la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.

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

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

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo relativo al contributo dovuto sarà conteggiato, per ciò che riguarda la quota percentuale oggetto di convenzionamento tariffario, con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, ai sensi dell'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, mentre, in rapporto alla quota percentuale non oggetto di convenzionamento, alle tariffe previste per le singole categorie di appartenenza.

PROVENIENZA

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

STATO OCCUPAZIONALE

Libero all'atto.

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

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

OFFERTA PROGETTUALE - NOTE E PRESCRIZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

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

Il concessionario si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'impegno a conseguire l'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, comprese quelle preposte alla tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi necessari per la riqualificazione e riconversione del compendio e per l'esercizio delle Attività di gestione del Lotto, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le Attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.

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

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

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

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

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

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

OFFERTA PROGETTUALE – PROGETTO TECNICO

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

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

Tale Progetto Tecnico dovrà essere corredato dalla seguente documentazione:

Relazione illustrativa del progetto:

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

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

Relazione tecnica del progetto:

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

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

Elaborati grafici del progetto:

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

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

Prefattibilità ambientale:

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora i costi da sostenere per la bonifica, comprese tutte le attività propedeutiche e/o di progettazione annesse ed illustrate in precedenza, risultassero essere superiori ad Euro 1.200.000,00 l'aggiudicatario potrà non pervenire alla stipula del contratto di concessione, ovvero, qualora detti costi siano noti successivamente alla stipula stessa il concessionario potrà recedere dal contratto entro 60 giorni dalla comunicazione di detti costi, senza che in entrambi i casi la Città sia tenuta ad alcun onere, risarcimento o indennità.

I costi da sostenere per la bonifica così come previsti dal computo metrico allegato al progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, comporteranno una rideterminazione del canone di concessione fino alla sua concorrenza

E' vietato, a pena di esclusione, inserire nei documenti che compongono l'offerta tecnica qualsiasi riferimento diretto o indiretto all'offerta economica presentata, che sarà aperta e valutata in seduta pubblica. Non dovranno pertanto essere indicati nell'offerta tecnica né i costi dell'investimento, né l'importo del canone.

L'ammontare minimo degli investimenti per il recupero del Lotto dovrà essere almeno pari a 700 euro/mq al netto di IVA per mq. 2.740, da realizzarsi nel primo triennio di concessione.. Non rientrano in detto ammontare, rimanendo a carico del concessionario le spese per risorse strumentali interne necessarie e funzionali alla realizzazione del progetto, quali, a titolo esemplificativo: sgombero di macerie e masserizie, bonifiche ambientali e belliche, spese di progettazione, spese per oneri concessori, attrezzature, macchinari, spese legali, fiscali, arredi, ecc.. Gli investimenti previsti devono essere dettagliati nel computo metrico estimativo di massima allegato all'offerta economica.

Il concessionario dovrà, all'interno degli investimenti previsti, provvedere all'adeguamento delle strutture esistenti atto a conseguire i livelli prestazionali e di sicurezza previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i.. Anche in considerazione del fatto che l'immobile oggetto di concessione è in parte vincolato ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'intervento sulle strutture dovrà essere scelto tra quelli che presentano un ridotto impatto sulle volumetrie ed architetture esistenti e dovrà, in fase progettuale, essere assentito dalla competente Soprintendenza per la porzione oggetto di tutela.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OFFERTA PROGETTUALE – RELAZIONE GENERALE

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

- gli obiettivi generali e specifici del progetto di riqualificazione;

- gli interventi da realizzare sull'immobile e all'attività di gestione che vi sarà svolta, indicando tra l'altro le attività complementari finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata;
- gli eventuali interventi aggiuntivi tesi a migliorare lo sviluppo e la qualità del sistema territoriale circoscrizionale e cittadino, nonché la sua fruibilità pubblica e privata;
- il numero indicativo di posti alloggio complessivi che si intendono realizzare;
- eventuale quota percentuale, superiore al 51% di posti alloggio, che verrà riservata a tariffe convenzionate;
- l'indicazione in mq. dell'eventuale aumento in sopraelevazione o ampliamento della superficie esistente. Con superficie di ampliamento si intende l'ulteriore superficie che il concorrente propone di realizzare (da calcolare come superficie coperta moltiplicata per il relativo numero di piani);
- l'eventuale impegno formale al conseguimento della certificazione "*Ecolabel UE*" (regolamento CEE n. 66/2010) in riferimento alla struttura oggetto di concessione.