



## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

**Domanda 1:** Scheda tecnico-patrimoniale. Pag. 4 paragrafo “piano del commercio”. La previsione dei parcheggi va riferita alla numerosità della clientela occupante i soli locali interni o anche quelli esterni?

**Risposta 1:** La scheda tecnico patrimoniale paragrafo “piano del commercio” prevede espressamente che *“ il relativo fabbisogno totale di Allegato - posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell’esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all’art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. E’ ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all’area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell’area in cui è ubicato l’esercizio di somministrazione o nell’area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall’ingresso dell’esercizio (principale o secondario).”*

Per ogni ulteriore informazione in merito occorre rivolgersi all'area Commercio tramite comunicazione all'indirizzo mail [info.commercio@comune.torino.it](mailto:info.commercio@comune.torino.it)

**Domanda 2.** Allegato 2-Schema di concessione. Pagina 2. Secondo capoverso

La frase “non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati o di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo” si riferisce alla situazione attuale in essere post eliminazione degli abusi edilizi non sanati?

**Risposta 2:** La Deliberazione della Giunta Comunale in data 11 febbraio 2020 mecc. n . 2020 00391/049 richiamata nello schema di concessione in relazione agli immobili comunali presenti nel Parco stabilisce che non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati o di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo. Nel caso dell’immobile oggetto di bando lo stesso deve prima essere riportato nello stato legittimato dopodichè in ogni caso, in base a quanto previsto dalla delibera, non potrà essere oggetto di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo, nonché di nuovi volumi.

**Domanda 3:** Decreto Mibact, pag. 12 penultima linea.

La frase “Le strutture descritte, ad eccezione delle recenti superfetazioni abusive, rappresentano una interessante testimonianza di una tipologia costruttiva, "lo chalet svizzero", presa a modello e diffusasi principalmente nei parchi a partire dalla metà dell'Ottocento, e pertanto meritano di essere conservate e recuperate.” sono da intendersi come mero orientamento tenuto conto del fatto che la ricostruzione come da progetto del 1865 porterebbe a definire nuove volumetrie in contrasto con la domanda di cui al punto precedente oppure è da intendersi come indirizzo per una esatta ricostruzione filologica?





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

**Risposta 3:** Trattandosi di bene vincolato ogni intervento dovrà essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza. A tal proposito l'art. 10 dello schema di contratto stabilisce che *"Il/la Concessionario/a dovrà rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni che verranno eventualmente apposti sui beni dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del Piemonte e garantire la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti, dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino."* Pertanto il chiarimento richiesto potrà trovare soluzione in tale fase.

**Domanda 4:** In caso di consegna di progetto di recupero entro quali tempi massimi l'Amministrazione stima di poter fornire una propria approvazione?

**Risposta 4:** I termini sono equivalenti a quelli ordinariamente previsti per la presentazione delle pratiche edilizie da parte di soggetti privati.

**Domanda 5:** In attesa dell'approvazione del progetto di recupero da parte degli enti competenti (Comune e Soprintendenza) l'attività di demolizione può comunque essere attivata?

**Risposta 5:** Le Ordinanze di demolizione/messa in pristino sono titolo per l'esecuzione degli interventi previsti nelle stesse.

**Domanda 6:** Durante il periodo di approvazione del progetto i canoni di affitto devono essere comunque corrisposti?

**Risposta 6:** Sì, i canoni devono essere corrisposti dal momento della stipula del contratto di concessione. Sul tema si veda anche risposta al quesito 7.

**Domanda 7:** In presenza di fase pandemica è estendibile anche a tale affitto la sospensione dei canoni?

**Risposta 7:** Nel caso in cui lo stato di emergenza covid 19 proseguisse, in vigenza contrattuale troveranno esecuzione le misure di cui alla [Deliberazione mecc. n. 2020 02277/131 del 27 ottobre 2020](#). Tale provvedimento prevede:

- riduzione pari al 90% dei canoni relativi ai periodi di chiusura forzata dell'attività in conseguenza di atti della Pubblica Autorità relativi all'emergenza Covid19;
- riduzione pari al 30% dei canoni per gli ulteriori periodi emergenziali in caso di accertato calo delle attività;
- possibilità di richiedere rateizzazioni e dilazioni delle somme dovute a titolo di canone, senza oneri a carico del debitore;





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

Il tutto come meglio specificato nella richiamata [Deliberazione](#).

**Domanda 8:** L'accesso al bando può avvenire per il tramite di società fiduciaria?

**Risposta 8:** Il disciplinare di gara prevede espressamente che *“Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché persone giuridiche/società/ditte/enti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. E' ammessa la costituzione da parte degli offerenti che ne abbiano fatto espressa richiesta nell'istanza di partecipazione di società che stipulerà la Convenzione con la Città di Torino.”* ... *“Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal/dalla delegato/a in capo al/alla delegante. Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti i quali, in tal caso, a pena di esclusione, dovranno tutti sottoscrivere la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti della Città. 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. Non è ammessa a pena di esclusione offerta per persona da nominare.”* Il/i soggetto/i concessionario/i sarà/saranno il/i soggetto/i responsabile/i di tutte le obbligazioni contrattuali.

**Domanda 9:** In base alle superfici lorde si chiede conferma che la cubatura presente ad oggi, e quindi ricostruibile in caso di demolizione totale, sia pari ai 160 mq (attuale piano terreno del fabbricato) più 65 mq attuale loggiato coperto più 48 mq attuale piano interrato collegato. La somma di queste aree da una SLP di 273 mq.

Si chiede anche conferma che i restanti 1500 mq delle porzioni A B C D indicate siano di esclusiva pertinenza dell'area che quindi a calcoli veloci arriva ad avere una superficie di concessione totale di 1773 mq.

Si chiede conferma che l'accatastamento della nuova unità immobiliare (in caso di demolizione totale e ricostruzione ex novo sfruttando le attuali cubature presenti nel lotto) e il frazionamento dell'intera porzione di terreno siano a carico totale dell'aggiudicatario.





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

**Risposta 9 :** La Deliberazione della Giunta Comunale in data 11 febbraio 2020 mecc. n . 2020 00391/049 richiamata nello schema di concessione in relazione agli immobili comunali presenti nel Parco stabilisce che non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati o di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo. Nel caso dell'immobile oggetto di bando lo stesso deve prima essere riportato nello stato legittimato dopodichè in ogni caso, in base a quanto previsto dalla delibera, non potrà essere oggetto di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo, nonché di nuovi volumi. Non è pertanto da ritenersi ammissibile la demolizione totale del fabbricato.

In merito alle operazioni catastali l'art. 2 dello schema di concessione prevede espressamente che *"Ogni intervento necessario per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto dovrà essere realizzato a cura e spese del soggetto concessionario. A mero titolo esemplificativo si richiamano interventi di riqualificazione, demolizioni di eventuali opere non regolari da un punto di vista edilizio, aggiornamento catastale, realizzazione/sostituzione/separazione degli impianti, etc"*.

La scheda tecnico patrimoniale paragrafo "identificativi catastali" prevede espressamente che *"Il compendio, come risulta ad oggi delimitato da recinzione fissa, non risulta autonomamente e completamente censito al Catasto Terreni del Comune di Torino; il concessionario avrà l'obbligo, a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere a propria cura e spese al formale accatastamento dell'unità immobiliare nonché al frazionamento, con l'eventuale creazione di nuova particella catastale, dell'intera porzione di terreno su cui insiste il lotto. "*

**Domanda 10:** Nel bando è citato che l'aggiudicatario si impegna a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il segretariato regionale del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Piemonte dovesse apporre nella autorizzazione alla concessione: Questo vuol dire che il progetto non è a libera creatività dell'aggiudicatario?

Se l'aggiudicatario crea un piano economico sostenibile con un certo tipo di strutture e poi enti come quello appena citato si oppongono, non trovando così una soluzione che soddisfi entrambi, il concessionario ne rimane fortemente penalizzato.

Chiediamo quindi qual è il limite che il concessionario ha come autonomia decisionale in merito alle strutture da realizzare.

**Risposta 10:** L'art. 8 dello schema di contratto prevede espressamente che *"Non potranno essere realizzate opere, né essere apportate modifiche, innovazioni, addizioni, migliorie o trasformazioni all'immobile ed agli impianti da parte del/della Concessionario/a, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della Civica Amministrazione e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente."* Trattandosi di bene vincolato ogni intervento dovrà essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza. A tal proposito l'art. 10 dello schema di contratto stabilisce che "Il/la Concessionario/a dovrà rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni che verranno eventualmente apposti sui beni dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

e delle Attività Culturali e del Turismo del Piemonte e garantire la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti, dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino".

**Domanda 11:** Parcheggi. Per una corretta trasparenza del bando di gara e quindi della possibilità di tutti di valutare bene gli aspetti economici, si chiede di specificare esattamente a quanto ammonta tale monetizzazione e se riferita ai mq di SLP definitiva creata nella nuova area e se i conteggi escludono la pertinenza di 1500 mq in quanto non è area di esercizio dell'attività di somministrazione.

In sintesi si chiede di chiarire se il rapporto area somministrazione/mq parcheggi da monetizzare o reperire, esula dalle metrature esterne di pertinenza paragonabili ai dehor/occupazione suolo di altri esercizi pubblici nella città di Torino.

E quindi che l'area da considerare come punto di riferimento sia solo quella della SLP, cioè circa 273 mq

**Risposta 11:** Si vedano risposte ai quesiti 1 e 9.

**Domanda 12:** Nella scheda tecnico patrimoniale, capoverso DESTINAZIONE D'USO, si cita che è ammessa la posa di elementi mobili quali arredo e attrezzature funzionali alle attività. Si chiede la conferma che tra tali attrezzature rientra un chiosco di somministrazione, un punto cassa/desk/informazioni oltre a tavoli ombrelloni pedane e impianti sonori e visivi e che possano essere posati in maniera duratura e continua e non solo per i 180 giorni classici degli interventi "stagionali". Un chiosco di somministrazione, se mobile, è equiparabile a un'attrezzatura funzionale all'attività.

**Risposta 12:** Come indicato nella scheda tecnico patrimoniale "Con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2020 00391/049 del 11 febbraio 2020, avente ad oggetto "Parco del Valentino: Indirizzi per la definizione dei bandi pubblici di concessione", è stato precisato che "[...] al fine di consentire la predisposizione di bandi di concessione di immobili comunali presenti nel parco:

- "[...]"

- non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati o di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo;

- nelle aree di pertinenza e nelle aree specificamente concesse è ammessa, nel rispetto delle norme dettate a tutela del verde, esclusivamente, la posa di elementi mobili di arredo e di attrezzature finalizzate allo svolgimento delle attività autorizzabili (es. tavolini, ombrelloni, pedane, installazioni per la diffusione di immagini e di suoni, installazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni acustiche, etc.);[...]".

Per ogni ulteriore valutazione si consiglia un confronto con l'Area Edilizia Privata.





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

**Domanda 13:** Nella scheda tecnico patrimoniale, capoverso DESTINAZIONE D'USO, si cita che non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati che non siano il restauro e il risanamento conservativo di quelli esistenti.

Si chiede di specificare se è fattibile demolire tutto l'esistente e ricostruendo a nuovo rispettando le stesse cubature esistenti.

**Risposta 13:** Non è ammessa la demolizione delle porzioni legittimate di fabbricato. Si richiamano le risposte dei precedenti quesiti.

**Domanda 14:** Si chiede se è possibile fornire sulla planimetria il dettaglio di dove sono gli arrivi delle utenze esistenze ad oggi:

GAS, CORRENTE, IDRICO e se ci sono delle indicazioni sulla potenza disponibile in tale unità.

In caso se possibile avere i riferimenti dei gestori delle precedente utenze per poter aver preventivamente un'idea di costi degli allacci nuovi e i potenziamenti, voci importanti in un piano di ristrutturazione

**Risposta 14:** I dati richiesti non sono disponibili.

**Domanda 15:** Nella scheda tecnico patrimoniale, capoverso PROVVEDIMENTI EDILIZI, si cita che il concessionario ha l'obbligo di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità, il che vuol dire allo stato dei fatti, di rimuovere tutti gli abusi del passato. Tale rimozione degli abusi può avere delle conseguenze penali o economiche per il concessionario che dovrà organizzare tutte le rimozioni, visto che è l'ultimo che subentra in uno stato di fatto con degli abusi esistenti?

**Risposta 15:** Come espressamente riportato nella scheda tecnico patrimoniale *"Il concessionario ha l'obbligo di ottemperare a quanto non eseguito delle succitate ordinanze e di verificare, in contraddittorio con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza. Il concessionario avrà l'obbligo di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I maggiori costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere."* Si rammenta che la responsabilità penale ricade sull'autore dell'abuso.

**Domanda 16:** Nella scheda tecnico patrimoniale, capoverso PROVVEDIMENTI EDILIZI, si cita della necessità di realizzare dei bagni. Si chiede quindi chiarimento se i bagni necessari da realizzare siano solo quelli degli spogliatoi del personale o se bisogna realizzare anche dei bagni per l'utenza esclusiva del locale. Questo perché in altre attività dislocate in parchi simili i bagni a uso (della clientela) e dei frequentatori, sono quelli già esistenti nel parco stesso. Sempre in merito a queste specifiche dei bagni si chiede se è possibile comunque progettarli con un





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

orientamento deciso dal nuovo progetto di restyling.

**Risposta 16:** Per quanto riguarda gli interventi necessari per l'avvio dell'attività si rimanda ad un confronto con i competenti servizi della Città.

**Domanda 17:** Nella scheda tecnico patrimoniale, capoverso PROVVEDIMENTI EDILIZI, si parla della recinzione. Vorremmo sapere se la recinzione dell'area è obbligatoria e se nel caso ci siano dei vincoli sulla sua realizzazione in termini di materiale, colore, altezza e tipologia.

**Risposta 17:** La scheda tecnico patrimoniale sezione "verde" prevede espressamente che *"L'area esterna è attualmente delimitata da recinzione provvisoria che dovrà essere rimossa, l'eventuale nuova delimitazione potrà essere realizzata, ad esclusivo onere del concessionario, previa acquisizione delle autorizzazioni e/o delle concessioni necessarie"*.

**Domanda 18:** Nella scheda tecnico patrimoniale, capoverso VERDE, si parla del ripristino del suolo da effettuare con elementi permeabili in grado di salvaguardare anche il patrimonio erbario presente.

Fatto salvo la realizzazione di un sottosuolo drenante si chiede la fattibilità della posa di un manto di erba sintetica mista vera professionale per poter salvaguardare nel tempo il logorio derivante dal calpestio continuo tante persone, che si possa presumere andranno a vivere questa nuova area/locale, perché ciò produrrebbe solo dei numerosi spazi di erba bruciata dal calpestio. In locali simili esistenti che sono totalmente in erba naturale, succede questa cosa e quindi sia il lato estetico sia il lato pratico si trasforma presto in uno strato di terra che diventa subito fanghiglia alla prima pioggia procurando disagi. Tale intervento garantisce la salubrità del terreno e rende uniforme l'aspetto del locale rimanendo in totale simbiosi con l'habitat naturale che lo accoglie.

**Risposta 18:** Come espressamente indicato nella scheda tecnico patrimoniale è essenziale il ripristino del suolo con elementi permeabili. La scheda evidenzia inoltre che *"... tale intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dai competenti servizi della Città con il coinvolgimento della Soprintendenza in considerazione del vincolo paesaggistico che investe il Parco cittadino"*.

**Domanda 19:** Nella scheda tecnico patrimoniale, capoverso FOGNATURA, si parla dell'esistenza di un collegamento diretto alla pubblica rete fognaria

Si chiede quindi come è possibile avere certezza della fattibilità dell'allacciamento in sede di gara per non rimanere in seguito, dopo un eventuale aggiudicazione con un problema che è più grande di quello che ad oggi possa sembrare.

**Risposta 19:** Come espressamente riportato nella scheda tecnico patrimoniale *"Fatte le opportune verifiche il concessionario, in considerazione del fatto che il collettore pubblico è collocato ad una distanza dal lotto che ne rende obbligatorio l'allacciamento diretto, dovrà intervenire realizzando un idoneo sistema di scarichi collegato direttamente al canale fognario municipale. L'ottenimento delle autorizzazioni e la realizzazione degli interventi che si*





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

*rendessero necessari per la realizzazione del nuovo allacciamento nonché quelli per la sua successiva manutenzione, ricomprendendo in tal senso anche la porzione di strutture funzionali al raggiungimento del collettore pubblico, saranno ad esclusivo carico ed onere del concessionario. La modalità di tali interventi dovrà essere concordata con i competenti Servizi della Città. Il concorrente dovrà prendere atto della attuale consistenza, anche a seguito di sopralluogo effettuato personalmente, di quanto configurato nonché della necessità dell'intervento delineato, a propria cura e spese, nel rispetto delle normative vigenti nonché delle eventuali prescrizioni tecniche che verranno impartite dagli Enti e/o dai Servizi competenti in materia”.*

**Domanda 20:** Per quanto riguarda i soggetti ammessi alla gara nel disciplinare non è specificato se ci si può presentare come ATI da costituire ( quindi con le società che insieme concorrono che si costituirebbero in ATI solo dopo una aggiudicazione definitiva.). Nel caso di possibilità di presentarsi in ATI si chiede quali sono gli allegati obbligatori per la società mandante e la società mandataria.

**Risposta 20:** L'art 1 “termini e modalità per la partecipazione alla gara” del Disciplinare di gara prevede espressamente che *“Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti i quali, in tal caso, a pena di esclusione, dovranno tutti sottoscrivere la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti della Città”.* L'art. 2.2. “dichiarazione sostitutiva di certificazione” specifica che *“In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo/a concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati.”*

Il bando non prevede la possibilità di costituzione di ATI.

**Domanda 21:** Si chiedono delucidazioni sulle tempistiche che vanno dal giorno dell'apertura delle offerte della gara, all'aggiudicazione provvisoria, all'aggiudicazione definitiva e alla firma finale della concessione.

Questo per capire le tempistiche di quando l'aggiudicatario avrà la possibilità di accedere ai locali per tutti i lavori necessari.

**Risposta 21:** Alle ore 10.00 del giorno 31 marzo 2021 presso la sala Riunioni della Divisione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport, piazza Palazzo di Città n. 7, piano 1° – Torino, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente disciplinare. La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i/le concorrenti in caso di difetto degli elementi essenziali previsti dal presente bando. In tutti i casi in cui la Commissione pronuncerà l'esclusione dalla partecipazione alla gara (fuori dal caso in cui le





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

cause di esclusione riguardino l'offerta economica), le offerte economiche presentate dai/dalle concorrenti esclusi/e non verranno aperte. In caso di carenze di elementi formali o mancanza di documenti non essenziali, l'Amministrazione procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai/alle concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine fissato dalla Commissione che comunque non potrà essere superiore a 10 giorni dalla comunicazione, pena l'esclusione dalla gara. Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente punto 1. del presente Disciplinare e dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le OFFERTE ECONOMICHE. L'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al canone posto a base d'asta. L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione in caso di una sola offerta valida. In caso di parità di valide offerte si procederà, a norma dell'art. 77 del sopra richiamato R.D. 827/1924, ad una licitazione privata tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa. E' pertanto onere di ciascun/ciascuna offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte. Nel caso di procuratore/procuratrice speciale, la procura dovrà contenere la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. Ove nessuno/a di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta. L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a e delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. controlli che ordinariamente richiedono 60 giorni.

L'Aggiudicatario/a, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

La concessione-contratto dovrà essere sottoscritta nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città ed inviato a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC; in tal sede dovranno essere versate dall'aggiudicatario/a le spese d'atto, fiscali accessorie e conseguenti a proprio carico. La consegna del bene sarà effettuata contestualmente alla sottoscrizione della concessione-contratto.

**Domanda 22:** Durante il periodo che va dall'aggiudicazione provvisoria alla firma definitiva della concessione, l'aggiudicatario può cominciare a interagire con gli uffici dell'edilizia e Soprintendenza per tutte le necessità del progetto?

**Risposta 22:** Sino alla stipula del contratto l'aggiudicatario non può presentare formalmente pratiche edilizie/catastali/etc; ciò non esclude che possa avviare degli approfondimenti con i competenti servizi della Città.

**Domanda 23:** Per quanto riguarda il deposito cauzionale provvisorio esiste un testo già predefinito in caso in cui uno scelga l'opzione della fideiussione assicurativa? Invece nel caso di assegno circolare o bonifico qual è il termine entro il quale in caso di non aggiudicazione viene





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

reso questo deposito provvisorio?

**Risposta 23:** Non è stato predisposto un fac simile di fideiussione. I depositi provvisori verranno restituiti ai soggetti non aggiudicatari il prima possibile compatibilmente con gli esiti delle verifiche sul soggetto aggiudicatario.

**Domanda 24:** Si chiedono delucidazioni su come viene effettuata l'eventuale licitazione privata tra pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa: modalità e tempistica.

**Risposta 24:** Come espressamente previsto al punto 3 del disciplinare di gara *“ In caso di parità di valide offerte si procederà, a norma dell'art. 77 del sopra richiamato R.D. 827/1924, ad una licitazione privata tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa. E' pertanto onere di ciascun/ciascuna offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte. Nel caso di procuratore/procuratrice speciale, la procura dovrà contenere la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. Ove nessuno/a di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio”.*

**Domanda 25:** Riguardo al canone di concessione: da quando parte la decorrenza del canone? Dall'inizio dell'attività o dalla firma del contratto di concessione? Perché vista la situazione e tutti i permessi da dover affrontare, potrebbero passare diversi mesi che economicamente graverebbero in maniera pesante nell'economia del business plan di questo progetto se il canone fosse dovuto dalla firma della concessione. E' possibile stabilire un termine di sei mesi di free rent per permettere al concessionario di aver il tempo di espletare tutte le pratiche e avvicinarsi almeno all'apertura dell'attività?

**Risposta 25:** Il canone dovrà essere corrisposto dalla data di stipula del contratto. Come espressamente previsto dall'art. 5 dello schema di contratto *“ Il/la Concessionario/a verserà al Comune di Torino un canone annuo di Euro , in rate trimestrali anticipate – da pagare entro e non oltre il ventesimo giorno del primo mese di competenza - oltre al rimborso delle spese per eventuali oneri accessori e per quant'altro a carico del/della Concessionario/a in base alle norme vigenti ed alle consuetudini. Salvo diversa e motivata indicazione della Città, il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale e sarà dovuto il pagamento dell'interesse legale per ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata”.*

**Domanda 26:** Per la cauzione definitiva infruttifera di sei mensilità di canone offerto, in caso di fideiussione assicurativa deve scadere non prima di 12 mesi dopo la scadenza dei primi 10 anni della concessione, giusto? E tale decorrenza parte almeno, se non prima per sicurezza, dalla data di firma della concessione contratto? Esiste anche per la fideiussione un testo già predefinito?

**Risposta 26:** Come espressamente previsto dal punto 5 del Disciplinare di Gara *“Ai fini della formalizzazione della concessione dovrà essere fornito originale della cauzione definitiva*





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

*infruttifera (a garanzia del pagamento del canone e dell'adempimento degli altri obblighi contrattuali), di importo pari a sei mensilità del canone annuale complessivamente offerto. Tale cauzione potrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile (intestato al Tesoriere della Città di Torino) presso la Civica Tesoreria di via XX Settembre 31, o mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a dodici mesi dopo la scadenza della concessione. Tale fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod.civ. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ. ed in particolare a quella di cui al comma 2." Non è stato predisposto un fac simile di fideiussione.*

**Domanda 27:** Nel caso l'aggiudicatario non sottoscriva l'atto finale di concessione può avere delle conseguenze penali? Nel disciplinare è citato che perde il deposito provvisorio e che la Città di Torino si tiene il diritto di agire per il risarcimento del maggior danno. In merito a questo maggior danno, si chiede di specificare il rischio economico a cui l'aggiudicatario che rinuncia va incontro.

**Risposta 27:** La mancata stipula del contratto di concessione non comporta di per sé conseguenze penali, a meno che derivi dal compimento di azioni configuranti reato. La quantificazione dell'eventuale maggior danno è connessa alla singola e peculiare situazione. Verosimilmente il maggior danno potrebbe essere rappresentato dalla differenza tra l'offerta aggiudicataria e l'offerta seguente a seguito dello scorrimento della graduatoria.

**Domanda 28:** Il sopralluogo è obbligatorio? Nel caso esiste un attestato di "avvenuto sopralluogo" da allegare alla documentazione amministrativa di gara?

**Risposta 28:** Non viene rilasciato un attestato di avvenuto sopralluogo. Si evidenzia, tuttavia, l'estrema importanza che il sopralluogo riveste, tenuto conto che l'offerente nell'istanza di partecipazione deve dichiarare *"di conoscere l'immobile e di accettarlo in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella relativa SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE allegata al Disciplinare di gara, alle condizioni di cui allo schema di CONCESSIONE-CONTRATTO allegato al Disciplinare stesso, senza alcun onere a carico della Città"*. La scheda tecnico patrimoniale al paragrafo "condizioni di manutenzione e conservazione" prevede che *"il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta economica effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente"*, in relazione agli impianti si evidenzia che *"L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque"* e in relazione alla





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

fognatura *“Il concorrente dovrà prendere atto della attuale consistenza, anche a seguito di sopralluogo effettuato personalmente, di quanto configurato nonché della necessità dell'intervento delineato, a propria cura e spese, nel rispetto delle normative vigenti nonché delle eventuali prescrizioni tecniche che verranno impartite dagli Enti e/o dai Servizi competenti in materia”.*

**Domanda 29:** Esistono spese condominiali del parco? Esiste un servizio di vigilanza notturno del parco?

**Risposta 29:** All'attualità non esiste un servizio di vigilanza notturno del Parco né spese comuni connesse al Parco.

**Domanda 30:** Per quanto riguarda il canone di concessione, nello SCHEMA CONTRATTO allegato al bando non è citata nessuna clausola Covid. Visto l'incertezza del perdurare o meno della situazione pandemica nel nostro paese, è possibile inserire una clausola Covid che preveda che nel caso di limitazione di uso, ivi compreso le restrizioni parziali giornaliere e le chiusure totali dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, il canone stesso sia sospeso con la logica del *“ pro rata die”*, per i periodi interessati? E' ormai prassi inserirla anche nei contratti pubblici.

**Risposta 30:** In proposito si veda risposta al quesito 7.

**Domanda 31:** Gli impianti strutturali realizzati a totale onere del concessionario, non rimangono per nessuna maniera di proprietà o uso della città di Torino alla fine della concessione? Sia questa il primo decennio o alla fine del secondo decennio. Nell'articolo 8 dello SCHEMA CONTRATTO si cita che la Città di Torino non riconosce nessun tipo di indennità o indennizzo per l'impiantistica realizzata ex novo. In sostanza il concessionario sarà in diritto di rimuovere tutti gli impianti per spostarli in altra località, giusto? Perché poi all'articolo 18 invece è citato che il bene deve essere riconsegnato con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati, senza diritto di nessuna indennizzo a favore del concessionario.

**Risposta 31:** Ai sensi dell'art 8 dello schema di contratto *“La Città si riserva la facoltà di far rimuovere al/alla Concessionario/a eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima Città sia tenuta a corrispondere indennità di sorta. In ogni caso, ogni opera, addizione e miglioria realizzata sull'immobile oggetto della presente concessione non comporta, da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto, alcun riconoscimento di indennità, indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile”* in piena coerenza con tale articolo l'art. 18 stabilisce che *“Al termine naturale o anticipato della Concessione, il bene dovrà essere riconsegnato alla Città, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo d'uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del/della Concessionario/a a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale”.*





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

**Domanda 32:** Esiste un'isola ecologica in comune ad uso dei concessionari delle varie attività del parco? O il locale e le attività devono essere progettati con un proprio locale autonomo per la spazzatura?

**Risposta 32:** Non vi è un'isola ecologica comune ad uso dei concessionari.

**Domanda 33:** ARTICOLO 9 SCHEMA CONTRATTO si chiede chiarimento di questo articolo perché leggendolo sembra che la città di Torino si riserva la facoltà di fare delle modifiche di abbellimento o restauro sull'immobile che il concessionario andrà a realizzare ex novo. A prima analisi non ci sembra una cosa illogica e soprattutto non rispettosa dell'attività che il concessionario andrà a intraprendere.

**Risposta 33:** La formulazione del quesito non risulta chiara, si riporta il testo dell'art. 9 del contratto: *“L'Ente Concedente potrà, in ogni tempo, eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutte le riparazioni e tutti gli impianti che riterrà opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del/della Concessionario/a, indipendentemente dalla durata dei lavori, rinunciando, il/la Concessionario/a, al disposto dell'art. 1584 c.c”*

**Domanda 34:** ARTICOLO 11 SCHEMA CONTRATTO la somma assicurata per la polizza rischio locativo richiama al minimo i costi di ricostruzione al nuovo al momento della stipula della concessione. Dove si possono trovare questi parametri economici per poter procedere in sede di stesura di un odiano economico previsionale? Esiste un bollettino del settore edilizia della Città di Torino?

**Risposta 34:** Non esiste un bollettino del settore edilizia. Prima della stipula della polizza è opportuno che l'aggiudicatario ne condivida il testo con gli uffici dell'Area Patrimonio in modo tale che ne possa essere valutata preventivamente la congruità.

**Domanda 35:** ARTICOLO 13 SCHEMA CONTRATTO fatto salvo che la concessione non sia cedibile senza l'assenso scritto della città di Torino, in tale contratto è comunque concessa la facoltà di cessione di ramo d'azienda a terzi, purché rispettosi dei requisiti prescritti dal disciplinare di gara? Giusto?

**Risposta 35:** L'art. 13 prevede espressamente che *“È vietata la cessione, totale o parziale, della Concessione dell'immobile ad altri/e senza l'assenso scritto della Città, pena la decadenza dalla Concessione stessa. In ogni caso, può essere disposto il subentro di un/una nuovo/a concessionario/a o subconcessionario/a in caso di morte del/della Concessionario/a o nel caso di cessione d'azienda, di ramo d'azienda, fusione e trasformazione dell'azienda. La richiesta di subentro è presentata entro 10 giorni dall'evento che ne è causa dal/dalla Concessionario/a (o suoi/sue eredi) e dall'interessato/a al subentro. Il/la subentrante – che deve essere in possesso dei requisiti prescritti dal Disciplinare di Gara n. /2021, da attestare mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione o di atto di notorietà - è obbligato/a nei modi e nei termini del/della primo/a Concessionario/a. In caso di situazione di morosità in capo al/alla cedente o di altri*





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

*inadempimenti alla presente concessione, la Città potrà agire in solido nei confronti sia del cedente che del cessionario”.*

**Domanda 36:** ARTICOLO 16 SCHEMA CONTRATTO un eventuale provvedimento di revoca per “preminenti motivi di interesse pubblico” che la Città di Torino si riserva, a che esempi si richiama? Si chiede di elencare i casi in cui un preminente motivo di interesse pubblico possa portare alla revoca di concessione in quanto lasciare a libera futura interpretazione porterebbe il concessionario in una situazione di squilibrio verso l’Ente.

**Risposta 36:** Deve trattarsi di ragioni prevalenti, consistenti, coerenti con le finalità che la P.A. deve perseguire ex lege mediante l’esercizio del proprio potere, debitamente motivati, delle quali non è possibile elencare a priori una casistica.

**Domanda 37:** ARTICOLO 18 SCHEMA CONTRATTO quale è il termine di riconsegna dell’immobile citato in questo articolo e per il quale in caso di inadempienza è prevista un’ulteriore indennità di occupazione? L’ultimo giorno di scadenza naturale? o viene data una tolleranza oltre tale scadenza naturale in modo che dia nel diritto del concessionario esercitare la propria attività fino all’ ultimo giorno di durata della concessione? Perché è evidente che se il concessionario deve riconsegnare l’area libera da persone e cose nel giorno preciso del termine naturale della concessione, non possa esercitare la sua attività fino all’ultimo giorno della concessione ma deve prevedere di cessarla almeno tre settimane prima per poterne consegnare in un buono stato d’uso.

**Risposta 37:** Come espressamente previsto dall’art 18 dello schema di contratto : *“Al termine naturale o anticipato della Concessione, il bene dovrà essere riconsegnato alla Città, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo d’uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del/della Concessionario/a a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale. (... ) Nel caso di ritardata riconsegna dell’immobile a scadenza naturale o anticipata della presente Concessione, il/la Concessionario/a dovrà corrispondere un’indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima (cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore), fatto salvo il risarcimento dell’eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Città di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell’immobile. In detto periodo rimarranno in vigore le condizioni della Concessione scaduta”.*

**Domanda 38:** Si richiede parere sulla possibilità di svolgere anche attività di discoteca (all’aperto nei mesi estivi) oltre che di ristorazione nel caso di eventuale aggiudicazione. Nel relativo bando si precisa che l’attività di intrattenimento deve essere "prevalente" rispetto a quella di ristorazione e somministrazione precedentemente svolte nella struttura.





## CITTA' DI TORINO

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, SPORT E FACILITY  
Area Patrimonio

Sarebbe possibile avere una precisazione su come debba essere intesa il concetto di prevalenza che risulta assai ampio perché declinabile in svariate ipotesi ad esempio in termini economici, di utilizzo di superficie o temporale.

**Risposta 38:** Per ogni informazione in merito occorre rivolgersi all'Area Edilizia Privata e all'Area Commercio.

La Dirigente di Area  
Dott.ssa Margherita  
RUBINO

