



# CITTÀ DI RIVOLI

Corso Francia 98 - 10098 Rivoli (TO) - tel. 011.9513300 - fax 011.9513399  
comune.rivoli.to@legalmail.it  
P.IVA 00529840019

## Direzione Servizi al Territorio e alla Città

### *Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni*

Rivoli, 29 luglio 2025

## **AVVISO DI GARA**

**OGGETTO: ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI RIVOLI, IN VIA SALVADOR ALLENDE N. 5**

### LA CITTÀ DI RIVOLI

#### **Visti**

- il D.L. n. 351/2001, art. 3-bis, convertito con modificazioni nella L. 23 novembre 2001 n. 410;
- il D.L. 112/2008, art. 58, convertito in Legge 133/2008;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- il Regolamento per l'alienazione e la gestione degli immobili comunali, approvato con Deliberazione C.C. n. 82 del 27/10/2016;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 190 del 26/06/2025
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 24/07/2025
- la determinazione dirigenziale n. 763 del 29/07/2025

#### **RENDE NOTO**

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'assegnazione in concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 del complesso immobiliare ubicato in località Cascine Vica nel Comune di Rivoli, in Via Salvador Allende n. 5.

#### **Articolo 1 – AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE**

**Denominazione:** Comune di Rivoli – Direzione Servizi al Territorio e alla Città.

**Indirizzo:** Corso Francia, 98. **Città:** Rivoli. **Codice postale:** 10098. **Provincia:** Torino.

**PEC:** [comune.rivoli.to@legalmail.it](mailto:comune.rivoli.to@legalmail.it)

**Punto di contatto:** Direzione Servizi al Territorio e alla Città - Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni.

**Responsabile Procedimento:** Lorella Baldassari; e-mail: [lorella.baldassari@comune.rivoli.to.it](mailto:lorella.baldassari@comune.rivoli.to.it); telefono: 011 9511774.

**Referente Procedimento:** Giuseppe Davide Pelligra, e-mail [giuseppe.pelligra@comune.rivoli.to.it](mailto:giuseppe.pelligra@comune.rivoli.to.it) ; telefono: 011 9511792

**Indirizzo sito web :** [www.comune.rivoli.to.it](http://www.comune.rivoli.to.it)

## **Articolo 2 – OGGETTO E FINALITÀ DELLA PROCEDURA :**

Oggetto della concessione è la valorizzazione dell'edificio, ubicato in località Cascine Vica nel Comune di Rivoli, Via Salvador Allende n. 5, già sede della scuola media "Primo Levi" e successivamente sede di alcune associazioni e del Centro Professionale Istruzione per Adulti, attualmente in fase di trasferimento, contraddistinto al Catasto Terreni di Rivoli al Foglio 15 mappale n. 551 (parte) e al Catasto Fabbricati al Foglio n. 15, particella n. 551, sub. 2, Categoria B5, Classe U, Consistenza 14.600 m<sup>3</sup>, Superficie catastale totale 4.488 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 22.620,80.

L'immobile è così costituito:

- Piano Interrato: cinque locali, corridoio di collegamento, tre magazzini, un refettorio con annesso locale ad uso cucina, uno sgombero, due locali ad uso disimpegno, un locale ad uso servizi igienici, superficie utile lorda: 800 mq.
- Piano Terra con accesso da Via Allende e dal cortile esterno: undici locali, un locale ad uso infermeria con annessi servizi igienici, due depositi, due locali ad uso spogliatoio con annesso docce comuni, sette locali ad uso servizi igienici, un locale ad uso spogliatoio con annesso deposito, corridoio di collegamento, ampia palestra su due livelli, vano ascensore; superficie utile lorda: 1585 mq.
- Piano Primo: nove locali, quattro locali ad uso servizi igienici, un locale ad uso spogliatoio con annesso deposito, corridoio di collegamento, vano ascensore; superficie utile lorda: : 850 mq
- Piano Secondo: dieci locali, quattro locali ad uso servizi igienici, un locale ad uso spogliatoio con annesso deposito, corridoio di collegamento, vano ascensore; superficie utile lorda: : 850 mq.
- Pertinenza: porzione di cortile prospiciente i lati sud ed est dell'edificio; superficie: ca. 2800 mq

La concessione di valorizzazione persegue le seguenti finalità di interesse pubblico:

- riqualificazione del fabbricato attraverso le attività di:
  - ristrutturazione/recupero del fabbricato, finalizzati al consolidamento strutturale e all'adeguamento alla normativa in materia di impiantistica, di prevenzione antisismica, di efficientamento energetico e di prevenzione incendi.
  - manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato.
- gestione del bene da destinare allo svolgimento di attività di servizio di interesse comune per i cittadini in ambito educativo, culturale e sociale.

## **Articolo 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**

La concessione di valorizzazione non potrà avere durata inferiore a trenta anni e superiore a cinquanta anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione, e sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa.

## **Articolo 4 – METODO DI AGGIUDICAZIONE**

La gara avverrà con procedura aperta ed aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai criteri individuati nel Disciplinare di gara, a cui si rimanda.

## **Articolo 5 – CANONE A BASE DI GARA**

La base di gara per il canone annuo a corpo di concessione del complesso immobiliare, in considerazione della presenza di un ampio cortile pertinenziale a completa disposizione della struttura, è soggetto al rialzo minimo di 5.000,00 euro in aggiunta alla seguente base d'asta:

- € 232.600,00 annui per i soggetti operatori aventi finalità di lucro;

e al rialzo minimo di 2.500,00 euro in aggiunta alla seguente base d'asta:

- € 116.300,00 annui (applicazione riduzione del 50% ai sensi dell'articolo 29, lettera c), del Regolamento dei beni immobili del Comune di Rivoli, approvato con deliberazione C.C. n. 82 del 27/10/2016) per le associazioni, istituzioni e fondazioni non aventi finalità di lucro che presentano i seguenti requisiti:
  - perseguono fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute, della ricerca e dello sport;
  - svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale;
  - si impegnano a utilizzare il bene concesso perseguendo, ove compatibile con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione del medesimo, garantendo altresì la effettiva fruibilità dello stesso da parte della collettività.

Preso atto della necessità di sostenere importanti costi di investimento iniziale e considerato l'attuale stato di conservazione del complesso immobiliare, è riconosciuta al concessionario la possibilità di scomputare dal canone annuale le spese sostenute per i lavori di restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale con l'inserimento di impianti e con modifiche distributive ai fini della funzionalità dell'edificio, manutenzione straordinaria, necessari per la conservazione dell'immobile all'uso convenuto, fino alla concorrenza della quota annuale massima ammissibile di spesa scomputabile, quota annualmente decrescente in modo lineare in misura pari al canone annuo diviso per il numero di anni di durata della concessione, sino ad € 0 al termine della concessione, secondo i criteri previsti nell'Allegato 4 al Disciplinare "Perizia Estimativa: Determinazione canone a base d'asta concessione di valorizzazione dell'edificio sito in Via Allende n. 5".

Qualora il costo delle opere da portare a scomputo del canone di concessione fosse superiore all'ammontare delle spese scomputabili annuali calcolate secondo i criteri previsti nel citato Allegato 4 al Disciplinare, il maggiore importo potrà essere portato a scomputo del canone negli anni successivi, fino alla scadenza della concessione.

Il canone di concessione sarà adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

#### **Articolo 6 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

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, costituiti o costituendi, (di seguito R.T.) in possesso dei requisiti di partecipazione di cui al Disciplinare di gara, a cui si rimanda.

#### **Articolo 7 – SUBCONCESSIONE**

Ai sensi dell'articolo 3-bis, comma 5, lettera b), del D.L. n. 351/2001, il concessionario potrà subconcedere le attività di servizio ai cittadini, per un tempo non superiore alla durata della concessione, previa autorizzazione formale del Comune subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso in capo al subconcessionario dei requisiti previsti dal presente disciplinare e dalle disposizioni normative vigenti in materia. La subconcessione non previamente autorizzata dal Comune darà luogo a decadenza della concessione ed alla responsabilità del concessionario per i danni arrecati al concedente.

#### **Articolo 8 – SOPRALLUOGO**

La presentazione dell'offerta dovrà essere preceduta dall'effettuazione di un sopralluogo, finalizzato a verificare lo stato dei luoghi, da concordarsi, con congruo preavviso, con i tecnici del Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni, che potranno essere contattati attraverso richiesta da inoltrare tramite e-mail al seguente recapito: [patrimonio.immobiliare@comune.rivoli.to.it](mailto:patrimonio.immobiliare@comune.rivoli.to.it)

I sopralluoghi potranno essere effettuati con l'assistenza di un addetto del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune nel periodo intercorrente tra il 6 agosto e il 5 settembre 2025.

È obbligatoria la presenza al sopralluogo del legale rappresentate ovvero di un incaricato munito di apposita delega da parte del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura. Nella richiesta di sopralluogo dovranno essere specificati i nominativi delle persone (massimo due) che parteciperanno alla visita, con i rispettivi dati anagrafici e telefonici.

In seguito all'avvenuto sopralluogo al soggetto interessato sarà rilasciato un "Attestato di presa visione dei luoghi" da allegare alla documentazione da presentare in sede di gara.

### **Articolo 9 – DOCUMENTAZIONE DI GARA**

La documentazione inerente la procedura in oggetto comprende i seguenti elaborati:

- il presente Avviso di gara;
- il Disciplinare di gara contenente i seguenti allegati:
  - "Allegato 1 – Scheda informativa bene immobile"
  - "Allegato 2 – Estratto di mappa catastale"
  - "Allegato 3– Planimetria catastale ed Elaborato planimetrico"
  - "Allegato 4 – Perizia Estimativa: Determinazione canone a base d'asta concessione di valorizzazione"
  - "Allegato 5 – Facsimile domanda di partecipazione alla gara"
  - "Allegato 6 – Informativa Privacy "
  - "Allegato 7 – Codice di comportamento"
  - "Allegato 8 – Offerta Economico-Temporale"
  - "Allegato 9 – Schema di contratto di concessione di valorizzazione";

Copia integrale della documentazione può essere scaricata dal sito Internet istituzionale della Città di Rivoli, nella sezione "Avvisi pubblici", sotto il seguente link:

<https://www.comune.rivoli.to.it/Novita/Avvisi>

### **Articolo 10 – TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Termine ultimo per l'invio delle offerte: ore 12:00 del giorno mercoledì 10 settembre 2025.**

Le offerte devono essere redatte e recapitate secondo le modalità tassativamente previste nell'articolo successivo e meglio specificate nel "Disciplinare di gara".

<b>RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA</b>	
Prenotazione sopralluogo	da lunedì 4 agosto 2025 a martedì 2 settembre 2025
Effettuazione sopralluogo	da mercoledì 6 agosto 2025 a venerdì 5 settembre 2025
Inoltro quesiti	da lunedì 4 agosto 2025 a martedì 2 settembre 2025
Termine ultimo risposte quesiti	venerdì 5 settembre 2025
<b>Termine ultimo presentazione offerte</b>	<b>ore 12:00 di mercoledì 10 settembre 2025</b>

### **Articolo 11 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato contenente, a pena di esclusione, tre distinte buste **sigillate sui lembi di chiusura** e **riportanti l'intestazione del mittente** e le seguenti **diciture**:

- una busta con dicitura **"A – Documentazione amministrativa"**;
- una busta con dicitura **"B – Proposta Progettuale"**;
- una busta con dicitura **"C – Offerta Economico -Temporale"**.

In caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

Nella **BUSTA “A – Documentazione amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- a) Domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica;
- b) Atto costitutivo in caso di offerta da parte di RT o di Consorzio costituiti; ovvero, in caso di offerta da parte di costituendo RT o Consorzio ordinario costituendo, la dichiarazione, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti gli operatori economici, contenente l’impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, prima della stipula del contratto;
- c) “Attestato di presa visione dei luoghi” rilasciato dal competente Servizio comunale;
- d) “Informativa privacy” debitamente sottoscritta.
- e) Codice di comportamento debitamente sottoscritto per accettazione

La **BUSTA “B – Proposta progettuale”** dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) Relazione Tecnico-Illustrativa articolata in “Premesse” ed “Elementi valutativi”;
- b) Materiali illustrativi.

La **BUSTA “C – Offerta economico-temporale”** dovrà contenere:

- a) Offerta economico –temporale;
- b) Piano economico – finanziario.

## **Articolo 12 – INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

Il giorno **martedì 16 settembre 2025** a partire dalle ore 10:00 , presso la sala riunioni della Direzione Servizi al Territorio e alla Città (ingresso da Corso Francia 98, Rivoli), una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica ad aprire i plichi, verificare la correttezza formale della documentazione contenuta nella BUSTA “A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”. Per ulteriori dettagli sulle successive sedute si rimanda al Disciplinare di gara.

## **Articolo 13 - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI SULL'AGGIUDICAZIONE**

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, ritenuta congrua e conveniente. Il Comune di Rivoli si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione alle finalità di interesse pubblico sottese alla concessione di valorizzazione di cui al presente Avviso.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per la Proposta progettuale e l’Offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla Proposta progettuale. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per la Proposta progettuale e l’Offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Per ulteriori dettagli si rimanda al disciplinare di gara e allo schema di concessione.

## **Articolo 14 – QUESITI**

I quesiti potranno essere inviati esclusivamente all’indirizzo di posta elettronica certificata [comune.rivoli.to@legalmail.it](mailto:comune.rivoli.to@legalmail.it) indicando come destinatario il Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni del Comune di Rivoli e come oggetto: “Quesito gara pubblica concessione di valorizzazione complesso immobiliare Via Allende - Rivoli”

I quesiti dovranno essere posti dai concorrenti a partire dal 4 agosto 2025 e improrogabilmente entro il termine del 2 settembre 2025.

Il Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni risponderà entro la data del 5 settembre 2025 a mezzo posta elettronica certificata ed eventualmente con pubblicazione delle risposte sul sito istituzionale, ove valutate di interesse generale.

### **Articolo 15 – PUBBLICAZIONE**

Del presente avviso di gara e del disciplinare con i relativi allegati viene data ampia conoscenza tramite:

- Sito web della Città di Rivoli all'indirizzo: <https://www.comune.rivoli.to.it/Novita/Avvisi>
- Albo pretorio online
- Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (per estratto).

Copia dell'avviso pubblico e del disciplinare di gara con i relativi allegati è, comunque, disponibile presso il Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni del Comune di Rivoli, Corso Francia 98, Rivoli, previo appuntamento da richiedere attraverso e-mail all'indirizzo [patrimonio.immobiliare@comune.rivoli.to.it](mailto:patrimonio.immobiliare@comune.rivoli.to.it).

Per ulteriori dettagli si rimanda al disciplinare di gara e ai relativi allegati.

### **Articolo 16 – PROCEDURE DI RICORSO**

Organismo responsabile delle procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.  
Termini di presentazione del ricorso: 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di gara.

Istruttore amm.vo Serv. Patrimonio Immobiliare	<i>Dott. Giuseppe Davide Pelligra</i>
---	---------------------------------------

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PATRIMONIO IMMOBILIARE E VALORIZZAZIONI

*Rag. Lorella Baldassari*

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs n. 82/2005 e s.m.i.)

IL DIRIGENTE

*Arch. Antonio Graziani*

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs n. 82/2005 e s.m.i.)