



# 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*

Prot. n° 106611

Rivoli, 15 dicembre 2025

## **DISCIPLINARE DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI RIVOLI, IN VIA SALVADOR ALLENDE N. 5 .**

### **Articolo 1 – PREMESSE E FINALITÀ DELLA PROCEDURA**

La Città di Rivoli (di seguito “Comune”) intende procedere all’assegnazione in concessione di valorizzazione di una porzione del complesso immobiliare ubicato in località Cascine Vica nel Comune di Rivoli, in 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 CPIA 5, con le seguenti finalità di interesse pubblico:

- riqualificazione del fabbricato attraverso le attività di:
  - ristrutturazione/recupero del fabbricato, finalizzate 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 interesse comune per i cittadini in ambito educativo, culturale e sociale.

Pertanto, in esecuzione:

- della deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 24/07/2025, con la quale il bene oggetto della presente procedura è stato incluso nell’integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2025-2027 e dichiarato soggetto a valorizzazione;
- della deliberazione di Giunta Comunale n. 190 del 26/06/2025, con la quale è stata stabilita l’assegnazione in uso a terzi dell’immobile attraverso l’istituto della concessione di valorizzazione previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica;
- della determinazione dirigenziale n. 1190 del 18/11/2025, con cui la gara è stata dichiarata deserta poiché non è pervenuta alcuna offerta;

- della comunicazione di giunta n. 57 del 6/11/2025, con cui è stato dato indirizzo per l'indizione di un nuovo bando;
- della deliberazione di Giunta Comunale n. 379 del 10/12/2025, con la quale è stata stabilita l'assegnazione in uso a terzi di porzione dell'immobile attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione;
- della determinazione dirigenziale n. .... del ..... 2025 di approvazione dell'avviso di gara, del presente disciplinare con i relativi allegati e dello schema di concessione;

è indetta procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001 n. 410, nonché dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, per l'assegnazione in concessione di valorizzazione dell'immobile ubicato in Via Allende n. 5, Rivoli.

## **Articolo 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione del complesso immobiliare infra descritto e l'utilizzazione del medesimo nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Disciplinare e nei suoi allegati.

### **2.1) Tipo di concessione:**

Concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito nella L. 23 novembre 2001 n.410 , nonché dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in Legge 133/2008.

Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli sopra citati, sarà disciplinato dal contratto di concessione 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. 31/03/2023 n. 36, salvo, per via analogica, quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

Si informa che l'immobile attualmente è qualificato quale bene patrimoniale indisponibile, soggetto all'utilità pubblica, ai sensi dell'articolo 826 , terzo comma, del Codice civile. La natura indisponibile del bene determina l'applicazione dello strumento pubblicistico della concessione di valorizzazione.

Qualora, tuttavia, l'aggiudicatario risulti essere un soggetto imprenditoriale che, pur nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), intenda utilizzare l'immobile per finalità lucrative, si procederà alla riclassificazione del bene come patrimonio disponibile. Conseguentemente il rapporto giuridico dovrà essere regolato secondo il modello privatistico della locazione di valorizzazione.

### **2.2) Individuazione del bene**

Lotto unico: porzione dell'edificio sito in Rivoli, Via Salvador Allende n.5, a tre piani fuori terra, composto da:

- 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, quattro locali ad uso servizi igienici, un locale ad uso spogliatoio con annesso deposito, corridoio di collegamento, vano ascensore; superficie utile lorda: 895 mq. Nella concessione non sono compresi i seguenti locali: ampia palestra su due livelli e locali ad essa accessori, così composti: due depositi, due locali ad uso spogliatoio con annesse docce comuni, due locali adibiti a servizi igienici, corridoio di collegamento.
- 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 il lato Sud dell'edificio, avente superficie di ca. 150 mq.

L'immobile è così contraddistinto al Catasto di Rivoli:

- Catasto Terreni: Foglio 15 mappale n. 551 (parte)
- Catasto Fabbricati: Foglio 15, Particella 551, Subalterno 2, Categoria B/5, Classe U, Consistenza 14.600 m<sup>3</sup>, Superficie catastale 4.488 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 22.620,80 (parte)

Il tutto come meglio rappresentato nei seguenti allegati al presente disciplinare: “Allegato 1 – Scheda Informativa”, “Allegato 2 – Estratto Mappa Catastale”, “Allegato 3 – Planimetria catastale ed Elaborato planimetrico”.

### **2.3) Dati Urbanistici e Vincoli:**

Area Normativa 6AC3 del PRGC vigente : Aree per attrezzature di interesse comune.

Area Normativa 6Ac6 della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante generale al PRGC adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 116 del 16/05/2024: Aree per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo locale a servizio della residenza

Immobile non assoggettato a vincoli di natura storico – culturale – ambientale paesaggistico.

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

La durata della concessione di valorizzazione oggetto del presente disciplinare dovrà essere compresa tra un minimo di quindici anni ed un massimo di trenta anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione e della contestuale consegna del bene, e sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa. Previa richiesta del concessionario da trasmettere almeno 12 mesi prima della scadenza, sarà possibile valutare le condizioni per un eventuale rinnovo.

### **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 al successivo Articolo 11.

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

La base di gara per il canone annuo a corpo di concessione del complesso immobiliare è pari a:

- € 198.610,00 annui per i soggetti operatori aventi finalità di lucro,
- € 99.305,00 annui per i soggetti operatori non aventi finalità di lucro. In questo caso il canone è dimezzato in conformità 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, che consente la riduzione del 50% per le associazioni, istituzioni e fondazioni non aventi finalità di lucro che presentano i seguenti requisiti:
  1. perseguono fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute, della ricerca e dello sport;
  2. svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale;
  3. 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 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, man mano decrescente, secondo lo schema previsto nell' "Allegato 4 - Perizia Estimativa: Determinazione canone a base d'asta concessione di valorizzazione edificio sito Via Allende n. 5".

Per avvalersi dello scomputo, ogni intervento dovrà essere preventivamente oggetto di un progetto redatto da un professionista abilitato, in conformità al nuovo Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs n. 36/2023), a cura e spese del concessionario. Detto progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta comunale, previa istruttoria tecnica positiva della Direzione Servizi al Territorio e alla Città. A cura del concessionario resta inoltre l'onere della direzione dei lavori e della redazione del certificato di regolare esecuzione o collaudo finale attestante la conformità tecnico-amministrativa delle opere e dei lavori realizzati. Gli oneri progettuali e di collaudo finale potranno essere scomputati dal canone di locazione nella misura massima del 50% dell'importo derivante dall'applicazione della parcella professionale. In tutti i casi sarà necessaria la presentazione di copia delle fatture e della documentazione giustificativa atte ad accertare la congruità degli importi spesi.

Qualora il costo delle opere da portare a scomputo del canone di concessione fosse superiore all'ammontare delle spese scomputabili annuali calcolate secondo lo schema dell' "Allegato 4 - Perizia Estimativa", 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 alla 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**

### **6.1 Soggetti ammessi**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti singoli (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 cui al successivo punto 6.2.

### **6.2 Requisiti di partecipazione**

Ai fini dell'ammissione alla gara è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

1. inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., che qui si applica in analogia essendo espressione del principio generale di capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
2. assenza di provvedimenti di applicazione di una delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i. oppure di estensione, negli ultimi cinque anni, nei confronti del dichiarante, degli effetti di una delle misure stesse irrogate nei confronti di un convivente;
3. assenza di sentenze, ancorché non definitive, confermate in sede di appello, relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto, ai sensi dell'articolo 67, comma 8, del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i. o aventi ad oggetto un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice;

4. assenza di una situazione debitoria, inadempimento o di contenzioso pendente nei confronti del Comune;
5. possesso di adeguati requisiti di solidità economico finanziaria rispetto alla partecipazione alla presente procedura;
6. non trovarsi in posizione di conflitto di interesse di cui all'art.16 del D.Lgs. n.36/2023 non diversamente risolvibile;
7. non aver commesso un illecito professionale grave, tale da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità, di cui all'art. 98 del D.lgs. 36/2023;
8. non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana;
9. non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate con qualunque mezzo adeguato, alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014.
10. essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;
11. essere iscritto all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'Impresa e nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici (in caso di altro tipo di società o consorzio), del socio unico o del socio di maggioranza (in caso di società con meno di quattro soci); ovvero, in alternativa, potrà essere presentato il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione della domanda di partecipazione (nel caso di società con meno di quattro soci, qualora dal certificato camerale non risulti l'indicazione del socio unico o del socio di maggioranza, il legale rappresentante del concorrente dovrà specificare i nominativi dei predetti soggetti); ovvero, in alternativa, nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A., 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, corredata da copia dell'atto costitutivo e dello Statuto;
12. non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara e negli affidamenti di subappalti;
13. non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione, per il periodo durante il quale perdura l'iscrizione.

L'Amministrazione esclude, peraltro, i soggetti che siano in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o altra procedura che attenga allo stato di insolvenza o cessazione di attività.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

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 nella domanda dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Possono, altresì, presentare offerta congiunta i soggetti che dichiarino di voler costituire fra di loro una società o altro soggetto giuridico distinto, che stipulerà la convenzione con il Comune. Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente la domanda e le dichiarazioni di cui al successivo articolo 10, 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 del Comune. In tale ipotesi, l'eventuale società concessionaria dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

### **Articolo 7 – SUBCONCESSIONE**

Ai sensi dell'articolo 3-bis, comma ,5 lettera b), del D.L. n. 351/2001, il concessionario potrà subconcedere porzioni di immobile per lo svolgimento delle attività di servizio al cittadino, 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 e/o risoluzione del presente contratto per inadempimento, ed alla responsabilità del concessionario per i danni arrecati al concedente.

In caso di subconcessione previamente autorizzata, il concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti del Comune di tutte le obbligazioni e degli impegni assunti, sollevando il concedente medesimo da ogni pretesa del subconcessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle attività affidate al subconcessionario.

### **Articolo 8 – SOPRALLUOGO**

La presentazione dell'offerta dovrà essere preceduta dall'effettuazione di un sopralluogo, finalizzato a verificare lo stato dei luoghi, da concordare, con congruo preavviso, con il Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni, attraverso richiesta da inoltrare tramite e-mail entro il termine del 14 gennaio 2026 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 venerdì 19 dicembre e martedì 23 dicembre 2025 e tra mercoledì 7 gennaio e venerdì 16 gennaio 2026.

È obbligatoria la presenza al sopralluogo del legale rappresentante 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 quattro) 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 – TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Per prendere parte alla gara gli interessati dovranno far pervenire il plico sigillato, contenente la propria offerta predisposta secondo il modello “Allegato 5 – Facsimile domanda di partecipazione alla gara”, debitamente sottoscritto, e la documentazione a corredo di cui all'articolo 10, **entro il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 21 gennaio 2026** al seguente indirizzo:

Comune di Rivoli - Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni - Corso Francia 98, 10098 RIVOLI (TO).

Il plico sigillato dovrà indicare a margine il nominativo o la denominazione/ragione sociale, l'indirizzo della sede legale, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail e l'indirizzo di posta elettronica certificata del concorrente, cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, e l'indirizzo della sede legale, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail e l'indirizzo di posta elettronica certificata del solo capogruppo; le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

Il plico dovrà inoltre riportare la seguente dicitura:

**“CONTIENE OFFERTA PER GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI RIVOLI, IN VIA SALVADOR ALLENDE N. 5”**

Il plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Rivoli con le seguenti modalità alternative:

- attraverso consegna diretta presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Rivoli, nei seguenti orari di apertura al pubblico: dal lunedì al giovedì dalle 9:30 alle 12:00 e dalle 14:00 alle 15:30 e il venerdì dalle 9:30 alle 12:00;
- a mezzo raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata, spedita all'indirizzo sopraindicato.

Non saranno considerate le proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica certificata o e-mail.

Resta inteso che il recapito della domanda rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo non giunga entro il termine stabilito. A tal fine non farà fede la data del timbro postale in caso di invio per raccomandata. Farà fede, invece, il timbro di arrivo e l'ora apposti dall'Ufficio Protocollo sul plico consegnato. I plichi pervenuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione; quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

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.

<b>RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA</b>	
Prenotazione sopralluogo	da giovedì 18 dicembre 2025 a mercoledì 14 gennaio 2026
Effettuazione sopralluogo	da venerdì 19 dicembre a martedì 23 dicembre 2025 e da mercoledì 7 gennaio a venerdì 16 gennaio 2026
Inoltro quesiti	da giovedì 18 dicembre 2025 a lunedì 12 gennaio 2026
Termine ultimo risposte quesiti	giovedì 15 gennaio 2026

<b>Termine ultimo presentazione offerte</b>	<b>ore 12:00 di mercoledì 21 gennaio 2026</b>
---	---

### **Articolo 10 - 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** (in conformità all' “Allegato 5 - Facsimile domanda di partecipazione alla gara”), redatta in bollo o in carta semplice per soggetti esenti, 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, la domanda dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di tutti i soggetti raggruppandi o costituendi o offerenti congiunti ovvero da un procuratore speciale dei medesimi.

Alla domanda dovrà essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, copia di un documento di riconoscimento del/dei sottoscrittore/i in corso di validità.

Tale istanza dovrà contenere le seguenti dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), indirizzo PEC e n. di telefono (fermo restando che gli operatori stranieri in alternativa potranno fornire un indirizzo di posta elettronica ordinaria);
- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- 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, indicazione dell'indirizzo della sede legale e dell'indirizzo di posta elettronica certificata per ricevere ogni comunicazione relativa alla gara;
- di non trovarsi in alcune delle cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (che si intende qui richiamato per analogia e per quanto applicabile) né in ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;



- che nei propri confronti non sussistono provvedimenti di applicazione di una delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i., nè di estensione nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, degli effetti di una delle misure stesse irrogate nei confronti di un proprio convivente;
- che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs 06.09.2011, n. 159 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs 06.09.2011, n. 159 né sussiste a proprio carico, alcuna delle cause di decadenza, sospensione o divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs 06.09.2011, n. 159, disposte a seguito di provvedimenti definitivi;
- di accettare il contenuto dei documenti di gara, ivi compreso l' "Allegato 6 - Informativa Privacy" da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;
- di non avere situazioni di morosità o contenzioso pendente con il Comune di Rivoli;
- di essere in possesso di adeguati requisiti di solidità economico finanziaria rispetto alla partecipazione alla presente procedura;
- di non trovarsi in posizione di conflitto di interesse di cui all'art.16 del D. Lgs. n.36/2023 non diversamente risolvibile;
- che non sussistono relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti della Società sopra indicata e i dirigenti e i dipendenti del Comune di Rivoli;
- di non aver assunto alle proprie dipendenze o conferito incarichi a dipendenti del Comune di Rivoli cessati dal rapporto di pubblico impiego, che negli ultimi tre anni di servizio e che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune di Rivoli, secondo le indicazioni dell'art. 21 D.Lgs. 39/2013.
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a sottoscrivere il contratto di concessione entro il termine massimo di 20 giorni dalla data di invito formale alla stipula formulata dal Comune , salvo proroghe richieste dall'ente locale, mediante atto pubblico con spese d'atto e fiscali a proprio carico;
- di accettare che la concessione della porzione del complesso immobiliare avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e di rinunciare sin d'ora ad ogni azione, eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso la Città di Rivoli, anche per avere eseguito idoneo sopralluogo;
- di dichiarare la propria offerta, in tutti i suoi elementi, impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
- di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- di osservare le clausole del presente disciplinare di gara, con particolare riguardo agli impegni a carico del Concessionario indicati all'articolo 15, nonché le prescrizioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente;
- di accettare che le attività di recupero dell'immobile oggetto di gara sono a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario;
- di accettare che gli utilizzi del complesso immobiliare debbano essere conformi e compatibili con le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici della Città di Rivoli e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana;
- non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate con qualunque mezzo adeguato, alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;

- di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08 e s.m.i. e di impegnarsi ad osservarle per tutta la durata del contratto di concessione;
- di non essere in stato di liquidazione o sottoposto a procedure concorsuali o altra procedura che attenga alla stato di insolvenza o cessazione di attività;
- di accettare che gli utilizzi del complesso immobiliare debbano essere conformi e compatibili con le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici della Città di Rivoli e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti;
- di ottemperare a tutte le disposizioni normative in materia di inquinamento acustico;
- 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.);
- di impegnarsi al rispetto del Codice di comportamento del Comune, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 394 del 17 dicembre 2013 e aggiornato con deliberazione della Giunta comunale n. 179 del 16 giugno 2015 e con deliberazione della Giunta Comunale n. 375 del 22 dicembre 2022, "Allegato 7 – Codice di comportamento" da inserire nella busta A debitamente sottoscritto per accettazione.

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 del contratto di concessione 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 di RTO o di Consorzio 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 Concessione in nome e per conto proprio e dei mandanti.**

**c) "Attestato di presa visione dei luoghi":** dichiarazione corredata da fotocopia di documento di identità del soggetto partecipante o del suo delegato, completa di attestazione rilasciata dal competente Servizio comunale.

**d) "Informativa privacy" debitamente sottoscritta.**

**e) Codice di comportamento debitamente sottoscritto per accettazione.**

Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A, potranno essere oggetto di richieste ai concorrenti, di chiarimenti e di integrazioni, da fornire, a pena di esclusione, entro il termine perentorio (non superiore a 5 giorni), che sarà a tal fine assegnato.

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

**a) Relazione Tecnico-Illustrativa** articolata in :

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti urbanistici vigenti.

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso (descrizione degli interventi previsti relativi al recupero ed allestimento del fabbricato, al fine di un ottimale utilizzo dello stesso). La proposta dovrà rispettare le indicazio-

ni e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e di governo del territorio vigenti e il contesto di riferimento.

2. Cronoprogramma di attuazione degli interventi di valorizzazione dell'edificio, di manutenzione straordinaria degli impianti e della gestione, corredato di nota esplicativa.
3. Indicazione delle attività previste con relativa ripartizione degli spazi, orari e modalità di fruizione, temporaneità o continuità delle stesse.
4. Ritorno per il territorio: valutazione in termini di beneficio economico-sociale per il territorio coinvolto e di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle emergenti esigenze culturali, sociali ed educative.
5. Eventuali proposte di convenzionamento per la fruizione di servizi da parte dei cittadini.
6. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica (a titolo esemplificativo: miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo, con la ristrutturazione utilizzo di materiali bio-ecocompatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere, ecc.).
7. Precedenti esperienze maturate nella valorizzazione di edifici destinati ad attività di interesse comune per i cittadini in ambito educativo, e/o culturale, e/o sociale.

La relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti seguendo i punti sopraindicati e dovrà essere debitamente sottoscritta.

Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio secondo quanto dettagliato all'articolo 11.

Materiali illustrativi a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, al fine di una migliore rappresentazione della proposta progettuale, consistenti nei seguenti elaborati:

1. Inquadramento (Planimetria generale di inquadramento del sistema territoriale di riferimento e dell'immobile in rapporto al tessuto urbano e al paesaggio, in scala idonea, in funzione degli aspetti che si vuole evidenziare).
2. Nuovi usi (Piante di tutti i piani, in scala idonea, con i layout funzionali relativi agli spazi interni ed esterni).
3. Interventi (Piante di tutti i piani, in scala idonea, con l'indicazione degli interventi di recupero e conservazione relativi).
4. Descrizione dell'ipotesi progettuale, in opportuna scala metrica, di prospetti, sezioni, viste tridimensionali a piacere (render, schizzo, foto da modello, foto, ecc.)

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente sottoscritti, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a cinque giorni) decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

Tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale da inserire nella Busta B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economico-Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale in formato pdf (per esempio: chiavetta usb vergine); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

In caso di partecipazione in forma di

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del Consorzio.

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

**a) Offerta economico-temporale**, redatta su carta semplice e, a pena di esclusione, sul format di cui all’“Allegato 8 – Offerta Economico-Temporale” da sottoscrivere previa compilazione di tutti i campi. In particolare l’offerta dovrà contenere, a pena di esclusione, l’indicazione dei seguenti dati:

- Canone di concessione annuo offerto, espresso sia in lettere sia in cifre, a partire dalla seguente base d’asta:
  - € 198.610,00 annui per i soggetti operatori non aventi finalità di lucro;
  - € 99.305,00 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.
- la durata proposta per la concessione, espressa in anni e sia in lettere sia in cifre, compresa tra un minimo di anni 15 e un massimo di anni 30.

Si precisa che :

- non sono ammesse offerte duplici o condizionate;
- non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto alla base d’asta;
- in caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valido quello più favorevole per l’Amministrazione;
- ad ogni elemento di valutazione dell’Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato all’articolo 11 del presente disciplinare: per l’elemento “canone” il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l’elemento “durata” il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell’anno precedente;
- è riconosciuta 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 massima ammissibile di spesa scomputabile, man mano decrescente, secondo lo schema previsto nell’ “Allegato 4 - Perizia Estimativa:” e con le modalità previste all’“Articolo 5 – CANONE A BASE DI GARA”.
- L’offerta deve essere firmata dal legale rappresentante. E’ inammissibile l’offerta priva della firma, con conseguente esclusione dalla procedura.

**b) Piano economico – finanziario**, debitamente sottoscritto, asseverato da idoneo istituto di credito o da soggetti iscritti nell’elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell’art. 106 del DL 385/93, che dimostri l’equilibrio economico della gestione e contenente:

- Analisi dei costi di realizzazione del progetto;
- Analisi dei costi operativi (a titolo esemplificativo: costi del personale, manutenzione, costi di gestione);

- Analisi delle fonti di ricavo;
- Indicazione degli investimenti previsti per la realizzazione del progetto (specificando la distribuzione temporale delle spese) e delle relative fonti di finanziamento.

Si precisa che :

- il P.E.F. è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;
- in caso di omessa sottoscrizione del P.E.F, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro il termine perentorio di cinque giorni, decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

### **Articolo 11 - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La concessione di valorizzazione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	Ipotesi di recupero e riuso	Proposta progettuale	P1 = 20	70
	2)	Cronoprogramma di attuazione degli interventi di valorizzazione dell’edificio, di manutenzione straordinaria degli impianti e della gestione, corredato di nota esplicativa	Proposta progettuale	P2 = 10	
	3)	Attività previste con relativa ripartizione degli spazi, orari e modalità di fruizione, temporaneità o continuità delle stesse	Proposta progettuale	P3 = 7	
	4)	Ritorno per il territorio: valutazione in termini di beneficio economico-sociale per il territorio coinvolto e di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle emergenti esigenze culturali, sociali ed educative.e	Proposta progettuale	P4 = 10	
	5)	Proposte di convenzionamento per la fruizione di servizi da parte dei cittadini	Proposta progettuale	P5 = 5	
	6)	Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	Proposta progettuale	P6 = 10	
	7)	Precedenti esperienze maturate nella valorizzazione di edifici destinati ad attività di interesse comune per i cittadini in ambito educativo e/o culturale e/o sociale	Proposta progettuale	P7 = 8	
ELEMENTI	8)	Canone annuale	Offerta economico-temporale	P8 = 25	30

QUANTITÀ-TIVI	9)	Durata	Offerta economico-temporale	P9 = 5	
---------------	----	--------	-----------------------------	--------	--

### 11.1 – METODO PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TOTALE

Un'apposita Commissione giudicatrice sarà istituita per la valutazione dei documenti di gara e delle offerte tecniche ed economiche con atto dirigenziale dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore:

La valutazione della proposta progettuale, con conseguente attribuzione di punteggio ai singoli concorrenti, verrà condotta utilizzando la seguente formula :

$$P(a) = \sum_n (P_i \times V(a)_i)$$

Dove:

**P(a)** = Valutazione in punti dell'offerta (a)

**n** = Numero totale degli elementi di valutazione

**P<sub>i</sub>** = Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)

**V(a)<sub>i</sub>** = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

**Σ<sub>n</sub>** = Sommatoria degli elementi di valutazione

### 11.2 – METODO DI CALCOLO DEI COEFFICIENTI QUALITATIVI DELLE OFFERTE:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione

<b>GRIGLIA DI VALORI</b>	
COEFFICIENTE ATTRIBUITO	ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI
0	Nessun elemento fornito
0,1	Elementi gravemente insufficienti
0,2	Elementi insufficienti
0,3	Elementi carenti
0,4	Elementi di scarsa rilevanza
0,5	Elementi di mediocre rilevanza
0,6	Elementi adeguati
0,7	Elementi più che adeguati
0,8	Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse

0,9	Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili
1	Elementi con caratteristiche di eccellenza

I coefficienti  $V(a)_i$  sono determinati, sulla base della media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Nella definizione dei coefficienti si terrà conto di due cifre decimali dopo la virgola, con arrotondamento del secondo decimale all'unità superiore se il terzo decimale è maggiore o uguale a cinque, ovvero senza arrotondamento se il terzo decimale è inferiore a cinque.

In dettaglio i coefficienti  $V(a)_i$  sono determinati come di seguito indicato:

- ciascun commissario attribuirà discrezionalmente per ogni elemento di valutazione un coefficiente compreso tra 0 e 1;
- successivamente verrà calcolata la media aritmetica dei suddetti coefficienti attribuiti discrezionalmente da ciascun commissario per ogni criterio di valutazione (punteggi assegnati/n. commissari di gara);
- la media aritmetica sarà moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile.

La sommatoria per ciascun parametro dei coefficienti  $V(a)_i$  per i relativi punteggi determinerà il punteggio complessivamente conseguito da ciascun concorrente in relazione all'offerta tecnica complessiva.

### 11.3 – METODO DI CALCOLO DEL COEFFICIENTE QUANTITATIVO DELLE OFFERTE

#### 11.3.1 - CANONE

Il punteggio relativo al canone offerto dal singolo concorrente sarà attribuito secondo la formula di seguito riportata:

$$P(a)C = PC(max) * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$  = Punteggio dell'offerta (a) relativo al canone

$PC(max)$  = punteggio massimo attribuibile al canone, pari a 25

$C(a)$  = Canone offerto dal concorrente (a)

$C(max)$  = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

#### 11.3.2 – DURATA

Il punteggio relativo alla durata offerta dal singolo concorrente sarà attribuito secondo la formula di seguito riportata:

$$P(a)D = PD(max) * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$  = Punteggio dell'offerta (a) relativo alla durata

$PD(max)$  = Punteggio massimo attribuibile alla durata, pari a 5

$D(a)$  = Durata offerta dal concorrente (a)

$D(max)$  = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma dei punteggi  $P(a)C$  e  $P(a)D$  rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta economico-temporale in riferimento a ciascun concorrente.

#### **11.4 – METODO DI CALCOLO DI PUNTEGGI FINALI**

La Commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi finali, dati dalla sommatoria dei punti assegnati all'offerta tecnica e all'offerta economico-temporale di ogni concorrente. Non si procederà alla riparametrizzazione dei punteggi assegnati.

#### **Articolo 12 - INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

Ricevute tutte le offerte nei termini prescritti, il giorno **martedì 27 gennaio 2026** 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 a:

- a) verificare che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e la loro integrità,
- b) aprire i plichi, verificare la correttezza formale della documentazione contenuta nella BUSTA "A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA",
- c) verificare che i consorziati - per conto dei quali i consorzi tra cooperative e i consorzi stabili hanno indicato che concorrono - non abbiano presentato offerta in qualsiasi altra forma ed in caso positivo ad escludere dalla gara sia il consorziato che il consorzio,
- c) verificare che i concorrenti non abbiano partecipato alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero non abbiano partecipato alla gara in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario procedendo ad escludere in caso di esito positivo sia il raggruppamento/consorzio che il singolo concorrente.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio. In caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelli afferenti alla proposta progettuale e all'offerta economico-temporale, l'Amministrazione assegna un termine al concorrente, non superiore a 5 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Nel caso di attivazione della procedura del soccorso istruttorio, il seggio di gara si riunirà nuovamente in seduta pubblica, per esaminare il contenuto delle regolarizzazioni pervenute.

La Commissione di gara, riscontrata la correttezza formale della documentazione amministrativa, procederà all'ammissione dei concorrenti.

Terminata la fase della verifica amministrativa la medesima Commissione di gara procederà, se possibile nella stessa seduta pubblica, all'apertura della BUSTA "B - PROPOSTA PROGETTUALE" dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto e la conformità formale alle prescrizioni del presente disciplinare, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le proposte progettuali relative alle sole offerte valide, verificando innanzitutto, a pena di esclusione, la coerenza del progetto stesso con gli indirizzi e le linee guida del presente disciplinare. I progetti dei concorrenti destinatari di un'eventuale richiesta di integrazione saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione.

Di seguito la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato all'articolo 11 del presente disciplinare, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata l'attribuzione dei punteggi tecnici, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti, nonché ad aprire la BUSTA "C - OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE", di cui verificherà la presenza e completezza del relativo contenuto.



Il punteggio relativo all'Offerta economico-temporale sarà calcolato dalla Commissione, in seduta riservata, secondo quanto indicato all'articolo 11 del presente disciplinare, fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse.

Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

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 per la 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.

Nel caso di unico concorrente la Commissione non procederà all'attribuzione dei punteggi; tuttavia la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive, saranno rese note agli operatori economici attraverso avviso pubblicato sul sito internet : <https://www.comune.rivoli.to.it/Novita/Avvisi>

Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche personalmente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

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 disciplinare e di procedere, eventualmente, all'indizione di una nuova gara pubblica nei modi che riterrà più opportuni. In tale evenienza nulla sarà dovuto ai concorrenti.

### **Articolo 13 - GARANZIE**

L'aggiudicatario, contestualmente alla stipula del contratto di concessione, sarà tenuto a prestare, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di riqualificazione del fabbricato, una cauzione in misura pari al 10% del valore degli interventi da realizzare, così come indicati nella Relazione Tecnico Illustrativa e nel Piano Economico Finanziario. Detta cauzione dovrà avere una scadenza non inferiore a 4 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione (salvo eventuali proroghe), previo svincolo da parte della Comune di Rivoli.

Tale cauzione dovrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative in possesso dei requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

<http://www.ivass.it/ivass/imprese.jsp/HomePage>

Si suggerisce di fare riferimento al documento pubblicato da Anac, Ivass, Banca d'Italia e Agcm all'indirizzo <https://www.anticorruzione.it/-/garanzie-finanziarie>

La garanzia fideiussoria dovrà:

1. essere intestata, a pena di esclusione, a tutti gli operatori economici del costituito/constituendo raggruppamento temporaneo, aggregazione di imprese di rete o consorzi ordinari ;
2. essere prodotta in originale o in copia autenticata ai sensi dell'art. 18 del DPR. 28 dicembre 2000 n. 445, con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito (Comune di Rivoli);
4. prevedere espressamente:
  - a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
  - b) la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
  - c) la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune;

Tale garanzia verrà svincolata dopo la verifica di regolare esecuzione dei lavori effettuata dal Servizio comunale competente a seguito della formale dichiarazione di fine lavori da parte del concessionario.

Sempre in sede di stipula della Convenzione, dovrà altresì essere prodotta, con le stesse modalità di cui sopra, una cauzione definitiva di ammontare pari ad una annualità del corrispettivo di concessione offerto per il complesso immobiliare, da rinnovarsi di anno in anno per tutta la durata contrattuale. Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale 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, il Comune di Rivoli incamererà dette cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

#### **Articolo 14 - STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Ai fini della stipula del contratto di concessione nella forma pubblica-amministrativa il Comune provvederà a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle spese contrattuali, fiscali e di pubblicazione dell'Avviso pubblico e a produrre copia della documentazione comprovante l'avvenuta costituzione delle garanzie previste dall'articolo 13 del presente disciplinare.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, di mancata costituzione delle garanzie, e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e il Comune di Rivoli potrà aggiudicare l'immobile al concorrente che segue nella graduatoria. In tal caso il Comune avrà il diritto al risarcimento del danno subito.

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.

#### **Articolo 15 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

L'atto di concessione sarà disciplinato dall'art. 3 bis del D.L. 351/2001 e dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento alle seguenti clausole e previsioni specifiche:

1. il concessionario assume la concessione del bene avendo valutato i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, così come descritti nel piano economico finanziario presentato in sede di offerta ed asseverato, il quale è stato redatto

tenendo conto in particolare del rendimento della concessione, della quantità e qualità degli investimenti e dei rischi connessi alle eventuali modifiche delle condizioni di mercato.

2. La concessione dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, del quale il concessionario è a perfetta conoscenza avendo effettuato apposito sopralluogo ai fini della partecipazione alla presente procedura, senza poter avanzare alcuna azione, pretesa o ragione nei confronti del Comune di Rivoli.

3. Il concessionario prende atto ed accetta che l'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione del progetto: per l'esecuzione dell'intervento sarà a sua cura e spese l'acquisizione di ogni autorizzazione, permesso, licenza, nulla osta ecc..., attenendosi alle eventuali prescrizioni e non avendo nulla a pretendere nel caso in cui l'immobile non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto e dichiarando sin d'ora la disponibilità ad apportare le eventuali variazioni ritenute necessarie dagli enti competenti, fermo restando il permanere dell'equilibrio economico finanziario dell'offerta presentata. Gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti dell'Ente nel caso il progetto proposto dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

4. Il concessionario si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi necessari per la riqualificazione dell'area e dell'immobile in conformità alla proposta progettuale ed al piano economico finanziario presentati in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo.

5. Il concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., garantendo che l'esecuzione dell'intervento sarà effettuata da imprese in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia, con riferimento anche alla normativa sulla sicurezza dei luoghi di lavoro. L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente.

6. 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.

7. 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.

8. Il concessionario si impegna a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche di cui alla proposta progettuale ed al piano economico finanziario presentati in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria a riguardo.

9. Il concessionario si impegna ad eseguire gli interventi entro i termini temporali indicati nel cronoprogramma presentato in sede di offerta.

10. Oltre al rispetto del programma di recupero presentato in sede di offerta, il concessionario dovrà comunque provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta l'area oggetto di valorizzazione sin dalla consegna ed a qualsiasi opera necessaria alla adeguata conservazione, alla agibilità ed all'uso dello stesso per la destinazione funzionale prevista.

11. Il concessionario si impegna a manlevare l'amministrazione da pretese vantate da terzi in relazione a danni eventualmente cagionati dall'edificio anche ai sensi dell'art. 2051 cc e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione.

12. Il concessionario si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di gara ed alle condizioni esplicitate nel presente disciplinare.

13. Al termine della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario saranno acquisite al patrimonio del Comune senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 cc ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del comune. Ai sensi di quanto previsto dalle norme in materia di avviamento commerciale, il concessionario nulla avrà a pretendere al termine del rapporto contrattuale.

14. Il concessionario è tenuto all'intestazione e al pagamento delle varie utenze (elettriche, idriche...) e delle tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'immobile.

15. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del concessionario.

16. Il concessionario è tenuto a provvedere a proprie spese al frazionamento presso il Catasto Fabbricati dell'immobile al fine di stralciare la palestra e dei locali ad essa pertinenti, non oggetto della concessione, nonché al frazionamento della porzione di cortile pertinenziale prospiciente il Est dell'edificio, identificato al Catasto Terreni al Foglio 15 mappale 551, non oggetto della concessione.

#### **Articolo 16 – INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 REGOLAMENTO UE 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati)**

Il trattamento dei dati dei Soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679. I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura e saranno garantiti i diritti e la riservatezza dei Soggetti interessati. A tale proposito il concorrente dovrà di accettare dell' "Allegato 6 - Informativa Privacy" da inserire nella Busta A debitamente sottoscritto.

#### **Articolo 17 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile del procedimento: Rag. Lorella Baldassari: e-mail [lorella.baldassari@comune.rivoli.to.it](mailto:lorella.baldassari@comune.rivoli.to.it).

Referente del procedimento: Dott. Giuseppe Davide Pelligra: e-mail [giuseppe.pelligra@comune.rivoli.to.it](mailto:giuseppe.pelligra@comune.rivoli.to.it)

#### **Articolo 18 – 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 quale 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". Essi dovranno essere posti dai concorrenti a partire dal 18 dicembre 2025 e improrogabilmente entro il termine del 12 gennaio 2026.

Il Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni risponderà entro la data del 15 gennaio 2026 a mezzo posta elettronica certificata ed eventualmente con pubblicazione delle risposte sul sito istituzionale, ove valutate di interesse generale.

#### **Articolo 19 - PUBBLICAZIONE**

Dell'avviso di gara e del presente 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) .

## **Articolo 20 – 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 sul sito web del Comune di Rivoli.

## **Articolo 21 – ALLEGATI**

Sono allegati al presente Disciplinare di gara, quale parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

- “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 di 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”.

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.)