



CITTÀ DI RIVOLI

*Corsò 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, 15 dicembre 2025

AVVISO DI GARA

OGGETTO: ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI UNA PORZIONE 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 dei beni immobili del Comune di Rivoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 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 comunicazione di Giunta Comunale n. 57 del 06/11/2025
- la determinazione dirigenziale n. 1190 del 18/11/2025
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 379 del 10/12/2025
- la determinazione dirigenziale n. 1387 del 16/12/2025

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 di una porzione 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

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; telefono: 011 9511774.

Referente Procedimento: Giuseppe Davide Pelligra, e-mail giuseppe.pelligra@comune.rivoli.to.it; telefono: 011 9511792

Indirizzo sito web : www.comune.rivoli.to.it

Articolo 2 – OGGETTO E FINALITÀ DELLA PROCEDURA :

Oggetto della concessione è la valorizzazione di una porzione 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, in fase di trasferimento entro la fine dell’anno corrente, 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 m³, Superficie catastale totale 4.488 m², 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, 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: palestra su due livelli e locali ad essa accessori, composti da 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 superficie: ca. 150 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 antismisica, 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 durata della concessione di valorizzazione dovrà essere compresa tra un minimo di quindici anni ed un massimo di trenta 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 è la seguente

- € 198.610,00 annui per i soggetti operatori 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 persegundo, 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. Detta quota annuale di spesa scomputabile decresce annualmente 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

I sopralluoghi potranno essere effettuati con l'assistenza di un addetto del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune nel periodo intercorrente tra il 19 dicembre e il 23 dicembre 2025 e tra il 7 gennaio e il 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 – 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 21 gennaio 2026.

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

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
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
Termine ultimo presentazione offerte	ore 12:00 di mercoledì 21 gennaio 2026

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:

- traduzione giurata in lingua italiana, per i documenti di cui alla BUSTA A;
- traduzione semplice in lingua italiana per tutti gli altri documenti, 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 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 ad aprire i plachi, 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 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 potranno 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 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.

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 sul sito web del Comune di Rivoli.

Istruttore amm.vo Serv. Patrimonio Immobiliare	<i>Dott. Giuseppe Davide Pelligrina</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.)