



CITTÀ DI RIVOLI

Città di Rivoli

Corso Francia 98 – 10098 Rivoli (To) – Tel. 011.9513300

comune.rivoli.to@legalmail.it

P.IVA 00529840019

Proposta n.: 1110

DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO E ALLA CITTA'
SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE E VALORIZZAZIONI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 333 / 2026

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

IL DIRIGENTE DI DIREZIONE

Premesso che:

- Il Comune di Rivoli è proprietario del complesso immobiliare sito in Rivoli, Via Salvador Allende n. 5, a tre piani fuori terra, composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, così contraddistinto al Catasto di Rivoli:
 - Catasto Terreni: Foglio 15, mappale 551, Ente Urbano (parte);
 - Catasto Fabbricati: Foglio 15, Particella 551, Subalterno 2, Categoria B/5, Classe U, Consistenza 14.600 m³, Superficie catastale 4.488 m², Rendita € 22.620,80.Al fabbricato è annesso il cortile pertinenziale, prospiciente i lati sud ed est dell'edificio, avente superficie lorda di ca. 2800 m².
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 190 del 26 giugno 2025 è stata stabilita l'assegnazione in uso a terzi dell'immobile sopraindicato, ad esclusione della palestra e dei locali ad essa pertinenti aventi una superficie lorda complessiva di ca. 690 m², attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 convertito nella L. n. 410/2001, nonché dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella L. 133/2008 ed è stata approvata la Perizia estimativa di determinazione del canone a base d'asta.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 24 luglio 2025 l'immobile in oggetto è stato incluso nell'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2025/2027 e dichiarato soggetto a valorizzazione attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione.
- Con determinazione dirigenziale n. 763 del 29 luglio 2025 sono stati approvati l'avviso di gara, il disciplinare, lo schema di atto di concessione con i relativi allegati. La gara indetta, tuttavia, è andata deserta in quanto non è pervenuta alcun offerta, come da determina dirigenziale n. 1190 del 18/11/2025.

- Con comunicazione di Giunta Comunale n. 57 del 06/11/2025 è stato fornito indirizzo per indire una nuova gara alle medesime condizioni della precedente, ad esclusione della durata della concessione, individuata in un intervallo compreso tra i 15 e i 30 anni, e della porzione di immobile da assegnare in concessione, che non comprende la palestra e i locali ad essa accessori, con conseguente adeguamento del canone a base d'asta.
- Con determinazione dirigenziale n. 1387 del 16/12/2025 venivano approvati l'avviso pubblico di gara, il disciplinare con i relativi allegati e lo schema di atto di concessione, e veniva avviata la procedura di gara per l'assegnazione in concessione di valorizzazione della porzione di immobile in oggetto.
- Entro le ore 12:00 del giorno 21 gennaio 2026, data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di partecipazione alla procedura di evidenza pubblica, è pervenuta n. 1 proposta: prot. n. 4562 del 21/01/2026 consegnata a mano all'Ufficio Protocollo da BD Group s.r.l.
- Con determinazione dirigenziale n. 74 del 26 gennaio 2026 veniva nominata la commissione giudicatrice per la valutazione della proposta pervenuta nelle persone di:
 - Arch. Antonio Graziani, Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città del Comune di Rivoli, in qualità di presidente;
 - Arch. Laura Borgogno, Responsabile in E.Q. del Servizio Progettazione, Nuove Opere, Riqua-
lificazione Immobili e Spazi Pubblici del Comune di Rivoli, in qualità di componente;
 - Arch. Davide Petracchi, Responsabile in E.Q. del Servizio Edilizia Privata, Ambiente e SUAP del Comune di Rivoli, in qualità di componente;
 con la stessa determinazione veniva nominato quale segretario verbalizzante la Rag. Lorella Baldassari, Responsabile in E.Q. del Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni del Comune di Rivoli, in qualità di segretario verbalizzante di commissione, senza diritto di voto;
- in data 27 gennaio 2026 la prima seduta di gara terminava con il riscontro della conformità della documentazione amministrativa presentata dall'unico concorrente partecipante, BD Group s.r.l., che veniva ammesso alla successiva fase di gara;
- in data 5 febbraio 2026 la Commissione giudicatrice procedeva alla valutazione Proposta progettuale, attribuendo il punteggio complessivo di 38,83/70;
- in data 9 febbraio 2026 la Commissione giudicatrice procedeva all'apertura dell'offerta economico temporale e a valutare il canone offerto dal concorrente pari ad € 199.000,00 (quindi superiore alla base di gara) per la durata di 30 anni con un punteggio pari a 30/30, determinando un punteggio complessivo finale di 68,83/100. In tale sede, l'esame del Piano economico- finanziario P.E.F. aveva evidenziato alcune lacune, inducendo la Commissione a richiedere integrazioni specifiche in merito a:
 - introduzione dell'analisi dei costi di realizzazione del progetto;
 - previsione del contributo di costruzione, articolato nelle voci "oneri di urbanizzazione" e "costo di costruzione";
 - introduzione dei costi relativi agli interventi di adeguamento o miglioramento sismico, segnalando i riferimenti di legge per tale fattispecie;
 - asseverazione firmata non individualmente da un consulente ma da un istituto iscritto nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 del D.L. 385/93 (TUB);
- in data 17 febbraio, con P.E.C. prot. 13052, venivano richieste a BD Group s.r.l. le sopraindicate integrazioni;
- con P.E.C. del 26 febbraio 2026, pervenuta al Servizio Patrimonio Immobiliare in data 4 marzo 2026, protocollo 17807, la società richiedeva una proroga di sette giorni per la trasmissione della documentazione integrativa. Nella stessa data, con nota prot. n. 17844, veniva concessa detta proroga fino al 6 marzo 2026;

- la società BD Group presentava, quindi, le integrazioni richieste in data 6 marzo, con P.E.C. protocollata in data 10 marzo 2026 al n. 19180;
- In data 17 marzo 2026 la Commissione di gara procedeva alla valutazione della completezza delle integrazioni trasmesse dalla società BD Group prendendo atto che la firma è asseverata da un istituto di credito iscritto all'Albo delle banche tenuto da Banca d'Italia ai sensi dell'art. 13 TUB. Dall'esame della documentazione integrativa, la Commissione ha rilevato un incremento dei costi di ristrutturazione, rideterminati in € 2.500.380,00, ritenendo l'analisi dei costi dettagliata e coerente con gli interventi previsti. Sono state evidenziate, tuttavia, alcune criticità, tra cui l'assenza della previsione delle spese di progettazione e dubbi sulla possibilità di riduzione o esonero dall'erogazione del contributo di costruzione. Con riferimento all'equilibrio economico-finanziario, la Commissione ha ritenuto il piano complessivamente sostenibile lungo l'arco trentennale della concessione, evidenziando che, anche in presenza di minori ricavi iniziali, il progetto sarebbe comunque in grado di coprire i costi, inclusi quelli obbligatori per legge. Sono state, tuttavia, espresse perplessità sulla realizzabilità di alcuni ricavi nel primo anno e sulla mancata esplicitazione di alcune voci di costo, quali quelle relative all'impianto antincendio e agli eventuali adeguamenti sismici. La commissione ha preso atto delle dichiarazioni rilasciate dal concorrente in merito all'impegno di avvalersi, nel percorso di progettazione, della consulenza di un ingegnere civile incaricato di verificare e confermare la condizione strutturale dell'edificio, riscontrando che i suddetti adempimenti siano assunti direttamente dalla società in termini di progettazione, presentazione dei titoli abilitativi, esecuzione dei lavori, certificazione della condizione strutturale dell'edificio con il cambio di destinazione d'uso e segnalazione certificata di agibilità. Ulteriori criticità riguardano le tempistiche di realizzazione, considerate particolarmente stringenti e subordinate all'ottenimento di finanziamenti PNRR. La Commissione ha concluso il verbale affermando che “nonostante le criticità, che attengono principalmente all'allocatione del rischio operativo, che comunque resta in capo all'operatore ed alla serrata tempistica del crono-programma, la Commissione ha ritenuto l'offerta tecnicamente valida ed il Piano economico finanziario complessivamente sostenibile in relazione alla durata trentennale della concessione. L'offerta economica risulta conforme ai parametri della perizia estimativa comunale. Alla luce delle valutazioni complessive, la Commissione ha formulato proposta di aggiudicazione in favore di BD Group s.r.l., subordinandola alle verifiche sul possesso dei requisiti di legge, alla regolarità contributiva e alle verifiche antimafia. La commissione inoltre ha affermato di:
 - ritenere necessario corredare la nota di futura comunicazione di aggiudicazione, con le tassative precisazioni di cui sopra, in ordine agli adempimenti facenti capo al concorrente relativi ai costi di: progettazione, presentazione dei titoli abilitativi, pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria + costo di costruzione), esecuzione dei lavori, presentazione della segnalazione certificata di agibilità, nonché tutti gli adeguamenti alla normativa antincendio ed eventuale adeguamento sismico in forma complessiva o tramite interventi locali/puntuali, derivanti dalla destinazione d'uso;
 - ritenere non assentibile la richiesta della società BD Group volta a subordinare la sottoscrizione dell'atto di concessione all'ottenimento della formale comunicazione di ammissione a finanziamento del progetto presentato (stimata entro settembre 2026). La Commissione reputa infatti necessario procedere alla stipulazione dell'atto entro 20 giorni dall'invito formale del Comune, fatte salve motivate richieste di proroga, così come stabilito nel disciplinare di gara prot. n. 106611 del 15/12/2025. Ciò allo scopo di garantire l'immediata custodia dell'immobile e quindi la sua manutenzione ordinaria e conservazione;
 - disporre, stante quanto al punto precedente, di integrare la clausola di recesso del concessionario prevista all'articolo 27 dello schema di contratto di concessione, prevedendo una deroga parziale a favore del concessionario. La nuova formulazione prevederà: “Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto. In deroga a quanto sopra, è consentito il recesso anticipato, senza l'applicazione di penali e senza l'incameramento della cauzione da

parte del Comune, nell'esclusivo caso in cui il concessionario non ottenga il contributo ministeriale nell'ambito del D.M. 481/2024 o dello Student Housing Fund, debitamente documentato. Il recesso anticipato non determina tuttavia esenzione dal pagamento del canone concordato, con riferimento al periodo trascorso tra la data di stipula della convenzione e la richiesta di recesso anticipato”.

Ritenuto, pertanto, che la proposta presentata da BD Group s.r.l. sia idonea all'assegnazione.

Dato atto che:

- ai fini della verifica sui requisiti soggettivi sono in corso le richieste dei casellari giudiziari e dei carichi pendenti dei soggetti ricoprenti le cariche sociali, e la comunicazione antimafia.
- l'aggiudicazione è immediatamente efficace, sempre con riserva degli esiti delle attività di verifica sul possesso e/o mantenimento dei requisiti e di ogni conseguente doverosa autotutela .

Ritenuto, pertanto, di approvare i Verbali di gara n. 1 del 27/01/2026, n.2 del 05/02/2026,n.3 del 09/02/2026, n.4 del 17/03/2026 e di aggiudicare contestualmente la concessione di valorizzazione di una porzione dell'immobile ubicato in Rivoli, Via Salvador Allende n.5, in favore della società BD Group s.r.l.

Dato atto che con l'adozione del presente provvedimento si esprime altresì parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del Testo Unico n. 267 del 2000.

L'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Direzione, ai sensi dell'articolo 107 comma 3, del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e dell'articolo 25 dello Statuto comunale.

D E T E R M I N A

1. di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di approvare i Verbali di gara n. 1 del 27/01/2026, n. 2 del 05/02/2026, n. 3 del 09/02/2026, n. 4 del 17/03/2026, depositati agli atti presso il Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni del Comune.
3. Di aggiudicare la concessione di valorizzazione dell'immobile ubicato in Rivoli, Via S. Allende n. 5, in favore della società BD Group s.r.l. (C.F. 13357530016), con sede legale in Corso Tassoni n. 45, Torino, in persona del legale rappresentante sig. Mario Bianco. Il bene viene concesso per la durata di 30 (trenta) anni, previa verifica da parte dell'Amministrazione della sussistenza delle condizioni per le quali il bene è stato concesso, dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del concessionario, ivi incluso quello del corretto utilizzo dell'immobile dal punto di vista manutentivo. Il canone annuale è determinato in € 199.000,00 , superiore al canone annuo a base d'asta, da cui sono scomputabili 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 nel “Prospetto canone annuale concessione di valorizzazione di durata trentennale calcolato in base all'offerta economica di BD Group srl” allegato al verbale n. 4.
4. Di dare atto che dell'aggiudicazione dell'immobile verrà informato l'operatore economico aggiudicatario. La comunicazione di aggiudicazione sarà corredata con le tassative precisazioni in ordine agli adempimenti facenti capo al concorrente relativi ai costi di: progettazione, presentazione dei titoli abilitativi, pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione pri-

maria e secondaria + costo di costruzione), esecuzione dei lavori, presentazione della segnalazione certificata di agibilità, nonché tutti gli adeguamenti alla normativa antincendio ed eventuale adeguamento sismico in forma complessiva o tramite interventi locali/puntuali, derivanti dalla destinazione d'uso. Verrà inoltre comunicato che non è stata reputata assentibile la richiesta volta a subordinare la sottoscrizione dell'atto di concessione all'ottenimento della formale comunicazione di ammissione a finanziamento del progetto presentato (stimata entro settembre 2026) e che sarà necessario procedere alla stipulazione dell'atto entro 20 giorni dall'invito formale del Comune, fatte salve motivate richieste di proroga, così come stabilito nel disciplinare di gara prot. n. 106611 del 15/12/2025. Ciò allo scopo di garantire l'immediata custodia dell'immobile e quindi la sua manutenzione ordinaria e conservazione.

5. Di integrare la clausola di recesso del concessionario prevista all'articolo 27 dello schema di contratto di concessione approvato con determinazione dirigenziale n. 1387 del 16/12/2025, prevedendo una deroga parziale a favore del concessionario. La nuova formulazione prevederà: "Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto. In deroga a quanto sopra, è consentito il recesso anticipato, senza l'applicazione di penali e senza l'incameramento della cauzione da parte del Comune, nell'esclusivo caso in cui il concessionario non ottenga il contributo ministeriale nell'ambito del D.M. 481/2024 o dello Student Housing Fund, debitamente documentato. Il recesso anticipato non determina tuttavia esenzione dal pagamento del canone concordato, con riferimento al periodo trascorso tra la data di stipula della convenzione e la richiesta di recesso anticipato".
6. Di dare atto che: ai sensi dell'articolo 6-bis della L. n. 241/1990 e dell'articolo 93, comma 5, lettera c), del D.lgs. n.36/2023, non sussistono cause di conflitto di interesse, anche potenziale facenti capo al Dirigente ovvero al Responsabile del procedimento di cui alla presente.
7. Di dare atto che, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis comma 1, del D.lgs. 267/2000 e del relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente. Una volta divenuto efficace il presente provvedimento e pervenuto l'esito dei controlli si procederà alla stipulazione del contratto di concessione del bene.
8. Di confermare Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 della Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i. la responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare e Valorizzazioni Lorella Baldassari.

LB/gdp

Li, 27/03/2026

IL DIRIGENTE
GRAZIANI ANTONIO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)