



# 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 Ambiente, Patrimonio e SUAP**  
**Ufficio Patrimonio Immobiliare**

Prot. n° \_\_\_\_\_

Rivoli, 30 ottobre 2020

### AVVISO DI GARA

**PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "ANTICO MUNICIPIO" SITO NEL COMUNE DI RIVOLI.**

#### PREMESSE

La Città di Rivoli, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 194 del 23/07/2020, della deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 24/09/2020 e della determinazione dirigenziale n. 817 del 29/10/2020, intende procedere mediante 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. 25 giugno 2008 n. 112 convertito nella L. 6 agosto 2008 n. 133, all'assegnazione in concessione di valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Antico Municipio" ubicato nel centro storico di Rivoli.

#### Articolo 1 – AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

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

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

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

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

**Responsabile Procedimento:** Michele Michelis; e-mail: [michele.michelis@comune.rivoli.to.it](mailto:michele.michelis@comune.rivoli.to.it) ; telefono 011 9511792 .

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

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

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

Oggetto della concessione è la valorizzazione dell'edificio storico, ubicato in Rivoli, Piazza Giacomo Matteotti n. 2, contraddistinto al Catasto Fabbricati di Rivoli al Foglio 34, Particella 22, Subalterno 110, Categoria B/4, Classe U, Consistenza 5.544 m<sup>3</sup>, Superficie catastale 1.609 m<sup>2</sup>, Rendita € 11.452,96.

L'immobile è così costituito:

- Piano Seminterrato con accesso dal cortile: quattro locali, un magazzino, una centrale termica, una carbonaia, un locale centrale di condizionamento, tre cantine di cui una ghiacciaia.
- Piano Terra con doppio accesso dalla piazza: dieci locali di cui due ampi ingressi, una passerella esterna di collegamento tra due locali, quattro bagni/wc.
- Piano Primo: undici locali e un bagno.
- Piano Secondo: nove locali, tre bagni/wc e un solaio.

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

- riqualificazione unitaria del fabbricato attraverso le attività di:
  - ➔ recupero/restauro/ristrutturazione del fabbricato, di cui una porzione risulta in stato di abbandono e l'altra porzione in buono stato di conservazione. L'immobile riveste l'interesse culturale di cui agli articoli 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.; pertanto gli interventi devono essere finalizzati a conservarne l'interesse storico e culturale.
  - ➔ manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato.
- gestione del bene da destinare allo svolgimento di attività di servizio di interesse generale per i cittadini in ambito storico, culturale e sociale. A titolo esemplificativo il complesso immobiliare potrà essere adibito a sede di associazioni o circoli ricreativi, spazio per riunioni, convegni, conferenze, mostre ed eventi, sale per esposizioni e sede museale, spazio per attività culturali, ricreative e di promozione del territorio. Dovranno essere mantenute e valorizzate le caratteristiche storico-paesaggistiche del luogo.

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

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

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

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

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

La base di gara per il canone annuo del complesso immobiliare è pari ad Euro:

- 47.350,00 annui per i soggetti operatori aventi finalità di lucro,
- 23.675,00 annui per le associazioni, istituzioni e fondazioni non aventi finalità di lucro, 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, che prevede la riduzione del 50% per i sopraindicati soggetti non aventi scopo di lucro che presentano i seguenti requisiti:
  - perseguono fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute, della ricerca e dello sport;
  - svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale;
  - si impegnano a utilizzare il bene concesso perseguendo, ove compatibile con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione del medesimo, garantendo altresì la effettiva fruibilità dello stesso da parte della collettività.

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

Disciplinare “Perizia Estimativa: Determinazione canone a base d’asta concessione di valorizzazione Antico Municipio”.

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. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto di concessione.

#### **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 imprese o tra gli altri soggetti come sopra citati – 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 – SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

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 dei requisiti previsti dal presente disciplinare in capo al subconcessionario. La subconcessione non previamente autorizzata dal Comune darà luogo a decadenza della concessione ed alla responsabilità del concessionario per i danni arrecati al concedente.

L'eventuale insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande sarà ammissibile se rispondente ai requisiti di cui alle disposizioni dell'articolo 8, comma 6, della Legge Regione Piemonte n. 38 del 29 dicembre 2006.

#### **Articolo 8 – SOPRALLUOGO**

La presentazione dell'offerta dovrà essere preceduta dall'effettuazione di un sopralluogo obbligatorio, finalizzato a verificare lo stato dei luoghi, da concordarsi, con congruo preavviso, con i tecnici del Comune, contattabili attraverso richiesta da inoltrare tramite e-mail ai seguenti recapiti: [antonio.lorusso@comune.rivoli.to.it](mailto:antonio.lorusso@comune.rivoli.to.it), oppure [enrico.soda@comune.rivoli.to.it](mailto:enrico.soda@comune.rivoli.to.it)

I sopralluoghi potranno essere effettuati con l'assistenza di un addetto dell'Ufficio Patrimonio Immobiliare del Comune nel periodo intercorrente tra il 2 novembre 2020 e il 20 novembre 2020.

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

In seguito all'avvenuto sopralluogo al soggetto interessato sarà rilasciato un “Attestato di presa visione dei luoghi” che dovrà essere allegato 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 – Mappa Catastale”
  - “Allegato 2 – Planimetrie Catastali”
  - “Allegato 3 – Provvedimento di tutela D.C.R. n. 44/2020 del 28/04/2020 Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (MIBACT)”

- “Allegato 4 – Perizia Estimativa: Determinazione canone a base d’asta concessione di valorizzazione Antico Municipio”
- “Allegato 5 – Domanda di partecipazione alla gara”
- “Allegato 6 – Informativa Privacy ”
- “Allegato 7 – Codice di comportamento”
- “Allegato 8 – Offerta Economico-Temporale”
- “Allegato 9 – Schema di atto 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/category/aree-tematiche/avvisi-pubblici/>

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

**Termine ultimo per l’invio delle offerte: ore 12:00 del giorno 27 novembre 2020**

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

<b>RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA</b>	
Termine ultimo presentazione offerte	<b>ore 12:00 del 27 novembre 2020</b>
Prenotazione sopralluogo	dal 30 ottobre 2020 al 18 novembre 2020
Effettuazione sopralluogo	dal 2 novembre 2020 al 20 novembre 2020
Inoltro quesiti	dal 30 ottobre 2020 al 18 novembre 2020
Termine ultimo risposte quesiti	25 novembre 2020

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

Ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato contenente, a pena di esclusione, tre buste al cui interno andrà inserita la seguente documentazione:

**BUSTA A** recante sull’esterno il nominativo del mittente e la dicitura: “Documentazione Amministrativa”, al cui interno 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) Cauzione provvisoria di € 4.735,00 se soggetto con finalità di lucro e di € 2.368,00 se soggetto senza finalità di lucro, costituita con le modalità meglio specificate nel Disciplinare di gara;
- d) “Attestato di presa visione dei luoghi” rilasciato dal competente Servizio Comunale;
- e) “Informativa Privacy” debitamente sottoscritta.

**BUSTA B** recante sull’esterno il nominativo del mittente e la dicitura: “Proposta Progettuale”.

La Proposta progettuale dovrà contenere, a pena di esclusione:

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

**BUSTA C** recante sull’esterno il nominativo del mittente e la dicitura: “Offerta Economico-Temporale”, contenente:

- a) Offerta Economico –Temporale;
- b) Piano Economico – Finanziario.

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

Il giorno **30 novembre 2020** a partire dalle ore 10,00 presso la Sala Polifunzionale del Centro Congressi di Rivoli, Via Dora Riparia n. 2, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica ad aprire i plichi, verificare la correttezza formale della documentazione contenuta nella BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”. Per ulteriori dettagli sulle successive sedute si rimanda al Disciplinare di gara.

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

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

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

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

### **Articolo 14 – 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.

### **Articolo 15 – QUESITI**

I quesiti potranno essere inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata [comune.rivoli.to@legalmail.it](mailto:comune.rivoli.to@legalmail.it) indicando come destinatario l'Ufficio Patrimonio Immobiliare del Comune di Rivoli e come oggetto: “Quesito gara pubblica concessione di valorizzazione Antico Municipio di Rivoli”.

I quesiti dovranno essere posti dai concorrenti a partire dal 2 novembre 2020 e improrogabilmente entro il termine del 18 novembre 2020.

L'Ufficio Patrimonio Immobiliare risponderà entro la data del 25 novembre 2020 a mezzo posta elettronica e con pubblicazione delle risposte sul sito istituzionale, ove valutate di interesse generale.

### **Articolo 16 – PUBBLICAZIONE AVVISO DI GARA**

Del presente avviso di gara viene data ampia conoscenza tramite:

- Sito web della Città di Rivoli all'indirizzo: <https://www.comune.rivoli.to.it> sezione “Avvisi Pubblici”
- Albo pretorio
- Quotidiano a diffusione locale (per estratto)
- Quotidiano a diffusione nazionale (per estratto).

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

Specialista amm.vo Uff. Patrimonio Immobiliare	<i>Lorella Baldassari</i>
--	---------------------------

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**Ambiente e Patrimonio**

*Ing. Michele Michelis*

(firmato digitalmente)

### **IL DIRIGENTE**

*Arch. Antonio Graziani*

(firmato digitalmente)