



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

Rivoli, 30 ottobre 2020

DISCIPLINARE DI GARA

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

Articolo 1 – PREMESSE E FINALITÀ DELLA PROCEDURA

La Città di Rivoli (di seguito "Comune") intende procedere all'assegnazione in concessione di valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Antico Municipio" ubicato nel centro storico di Rivoli, in Piazza Giacomo Matteotti n. 2, con 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.

Pertanto, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 194 del 23/07/2020 (con la quale è stata stabilita l'assegnazione in uso a terzi dell'immobile in oggetto attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione), della deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 24/09/2020 (con la quale l'immobile in argomento è stato incluso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2020/2022 e dichiarato soggetto a valorizzazione), e della determinazione dirigenziale n. 817 del 29/10/2020 (di approvazione dell'avviso di gara, del presente disciplinare con i relativi allegati e dello schema di atto di concessione) è indetta procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella L. 23

novembre 2001 n. 410, nonché dell'articolo 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito nella L. 6 agosto 2008 n. 133, per l'assegnazione in concessione di valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Antico Municipio" ubicato nel centro storico di Rivoli.

Articolo 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

Oggetto della 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. 25 giugno 2008 n. 112 convertito nella Legge 6 agosto 2008 n. 133.

Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli sopra citati, sarà disciplinato dall'atto di concessione di valorizzazione 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. 18/04/2016 n. 50, salvo, per via analogica, quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

2.2) Individuazione del bene

Lotto unico: edificio storico in Rivoli, Piazza Giacomo Matteotti n. 2, a due piani fuori terra, composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

L'immobile è così contraddistinto al Catasto di Rivoli:

- Catasto Terreni: Foglio 34, mappale n. 22, Ente Urbano
- Catasto Fabbricati: Foglio 34, Particella 22, Subalterno 110, Categoria B/4, Classe U, Consistenza 5.544 m³, Superficie catastale 1.609 m², 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.

Il tutto come meglio rappresentato nell' "Allegato 1 – Mappa Catastale" e nell' "Allegato 2 – Planimetrie Catastali" al presente disciplinare.

Si precisa che l'immobile è attualmente parzialmente utilizzato a titolo di custodia da un'associazione.

2.3) Dati Urbanistici e Vincoli:

Area Normativa 8AC11 : Aree per attrezzature di interesse comune.

Indice Territoriale: 0,50 mq/mq. Superficie dell'area normativa 1.982 mq .

L'area normativa ricade in fascia di rispetto dal vincolo di cui al D.M. 01/08/1985 "Galassino"

Il bene oggetto della concessione è un edificio pubblico di interesse storico e artistico compreso negli elenchi di cui all'articolo 5 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali –, ora abrogato, la cui efficacia è stata, tuttavia, confermata ai sensi dell'art. 157, comma 1 lett. d-bis) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.

La destinazione d'uso principale è : attrezzature amministrative

Le destinazioni d'uso, i tipi e le condizioni di intervento relative agli edifici nel Centro Storico sono puntualmente indicate nella Tavola 4 e al titolo 7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.. In particolare l'articolo "7.2.2 Edifici speciali civili costruiti anteriormente al XX secolo" prevede:

“1. Questi edifici sono soggetti a restauro e risanamento conservativo, con possibilità di interventi di adeguamento funzionale con l’inserimento di impianti e con modifiche distributive necessarie per la funzionalità degli edifici.

Sono comunque obbligatori, in caso d’intervento, il restauro, la conservazione o il ripristino dell’integrità dei fronti esterni.

2. Poiché si tratta di edifici insistenti su aree computate ai fini della verifica degli standard di servizi pubblici, sono confermate le destinazioni in atto, con possibilità di trasformazione nell’ambito delle destinazioni di cui all’art. 3.6.”

L’art. 3.6 delle Norme di attuazione individua i Servizi sociali, attrezzature a livello comunale e di interesse generale (articoli 21 e 22 L.R. 56/77).

Il concessionario dovrà adeguare l’immobile alla destinazione che vuole proporre nell’ambito dei servizi ed attrezzature individuati al punto 3.6 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. attraverso il rilascio di idoneo titolo edilizio.

2.4) Destinazioni d’uso richieste:

Struttura destinata 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.

2.5) Interesse culturale:

L’immobile riveste l’interesse culturale di cui agli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., come dichiarato con provvedimento di tutela D.C.R. n. 44/2020 del 28 aprile 2020 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (MIBACT). (“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”)

Pertanto la concessione in uso del complesso dovrà essere autorizzata dalla Direzione regionale del Ministero dei beni e della attività culturali (MIBACT) ai sensi degli articoli 55, 56 e 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004.

Gli interventi sull’immobile dovranno, conseguentemente, essere finalizzati a conservarne l’interesse storico e culturale.

2.6) Precisazioni:

Resta inteso che qualunque attività offerta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata da parte del Comune, fino a quando non saranno rilasciate tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli uffici, enti ed organi competenti, ivi compresa l’autorizzazione da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli di cui al punto 2.5); l’aggiudicatario si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l’ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune di Rivoli. Analogamente 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.

Articolo 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione di valorizzazione oggetto del presente disciplinare 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. 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 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:
 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, 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 - Perizia Estimativa: Determinazione canone a base d'asta concessione di valorizzazione Antico Municipio".

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

Per avvalersi dello scampo, ogni intervento dovrà essere preventivamente oggetto di un progetto definitivo redatto, a cura e spese del concessionario, da un professionista abilitato. 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 resterà, 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 concessione 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.

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.

Articolo 6 – SOGGETTI AMMESSI e REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

6.1 Soggetti ammessi

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 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. 80, comma 1 del D. Lgs. n. 50/2016 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 suo 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.;
4. assenza di una situazione debitoria, inadempimento o di contenzioso nei confronti del Comune;
5. possesso di adeguati requisiti di solidità economico finanziaria rispetto alla partecipazione alla presente procedura.

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.

E 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 concessione 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 di concessione.

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.

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.

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, oppure 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 – 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 – 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 27 NOVEMBRE 2020**, al seguente indirizzo:

Comune di Rivoli - Ufficio Patrimonio Immobiliare - 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 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 DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “ANTICO MUNICIPIO” SITO NEL COMUNE DI RIVOLI”

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.

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 saranno considerati come non pervenuti, 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.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	ore 12:00 del 27 novembre 2020
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 10 - 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 (in conformità all' “Allegato 5 - 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 RT 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 fotostatica di un documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i e dell'eventuale procura.

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

1. 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 RT 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;
2. di non trovarsi in alcune delle cause di esclusione, cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione, in analogia con quanto previsto all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (che si intende qui richiamato per analogia e per quanto applicabile), nonché di non aver riportato condanna per uno dei delitti richiamati dall'art 32 bis, ter e quater del codice penale, e, comunque, di non trovarsi in ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. 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;
4. 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;
5. di non avere situazioni di morosità, inadempimento o contenzioso con il Comune di Rivoli;
6. di essere in possesso di adeguati requisiti di solidità economico finanziaria rispetto alla partecipazione alla presente procedura;
7. 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;
8. di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nei documenti di gara, di accettare il contenuto dei documenti di gara, ivi compreso l' "Allegato 6 - Informativa Privacy" da inserire nella Busta A debitamente sottoscritto;
9. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a sottoscrivere l'atto di concessione entro il termine massimo di venti 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;
10. di accettare che la concessione 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;
11. di dichiarare la propria offerta, in tutti i suoi elementi, impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
12. di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
13. di impegnarsi ad osservare le clausole del disciplinare di gara, con particolare riguardo agli oneri a carico del Concessionario indicati all'articolo 16, nonché tutte le clausole dello schema di atto di concessione di valorizzazione, e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente;
14. di accettare che le attività di recupero dell'immobile oggetto di gara siano a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario;
15. di impegnarsi ad osservare, durante la vigenza della concessione, le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;

16. 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;
17. di essere a conoscenza che l'Immobile riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., come dichiarato con provvedimento di tutela D.C.R. n. 44/2020 del 28 aprile 2020 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (MIBACT) e che la concessione in uso del complesso dovrà essere autorizzata dalla Direzione regionale del Ministero dei beni e della attività culturali (MIBACT) ai sensi degli articoli 55, 56 e 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004;
18. di ottemperare a tutte le disposizioni normative in materia di inquinamento acustico;
19. di prendere atto che l'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione del progetto da parte del Comune, né degli altri Enti preposti a rilasciare, a qualsiasi titolo, gli atti di assenso necessari (autorizzazioni, nulla osta, etc.);
20. 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, di cui all' "Allegato 7 – Codice di comportamento";
21. 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;
22. 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.

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 della concessione di valorizzazione 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 contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutte le mandanti al capogruppo, 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, 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) Cauzione provvisoria

Il concorrente dovrà prestare una cauzione provvisoria di € 4.735,00 se soggetto con finalità di lucro e di € 2.368,00 se soggetto senza finalità di lucro, importo pari al 10% dell'importo annuo a base di gara del canone di concessione.

La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, mediante bonifico bancario da corrispondere in conformità alle seguenti coordinate: Tesoreria Comunale – Istituto di Credito INTESA SANPAOLO S.p.a. - FILIALE DI RIVOLI – IBAN IT74U0306930870100000309314, ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa. In quest'ultimo caso le imprese bancarie o assicurative dovranno rispondere ai 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.

In caso di prestazione di garanzia fideiussoria, questa dovrà:

1. essere intestata, a pena di esclusione, a tutti gli operatori economici del costituito/costituendo 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 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
3. avere validità per almeno 12 mesi dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
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 loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce sia la mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto dell'aggiudicatario, sia il mancato rispetto del termine previsto per la sottoscrizione stesso; essa sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. I depositi costituiti attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituiti mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta. L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito, ovvero l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà - a pena di esclusione - essere inserita nella busta contenente i documenti.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non costituisca la cauzione definitiva, non accetti di sottoscrivere l'atto di concessione o non si presenti per la stipula dello stesso per due volte, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione provvisoria, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione stessa al risarcimento del maggior danno subito.

d) “Attestato di presa visione dei luoghi” rilasciato dal competente Servizio Comunale.

e) “Informativa Privacy” debitamente sottoscritta.

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 10 giorni), che sarà a tal fine assegnato.

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

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. Si valuteranno positivamente le soluzioni che accrescano la sostenibilità ambientale ed incrementino l'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.). Nella redazione della proposta progettuale si dovrà tenere presente che la totalità delle opere sarà soggetta, in caso di aggiudicazione, al parere degli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e alle prescrizioni eventualmente rilasciate affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio. La proposta progettuale

vincitrice dovrà, perciò, essere coerente, in caso di aggiudicazione, alla progettazione, definitiva e/ o esecutiva, da sottoporre all'approvazione degli enti competenti in materia edilizia e di tutela e salvaguardia del territorio e dei beni culturali e architettonici.

2. Cronoprogramma di attuazione degli interventi di valorizzazione dell'edificio, di manutenzione straordinaria degli impianti e della gestione, corredato di nota esplicativa.
3. Attività previste con relativa ripartizione degli spazi, orari e modalità di fruizione, temporaneità o continuità delle stesse.
4. Precedenti esperienze nella gestione di edifici pubblici assegnati in concessione da enti pubblici per lo svolgimento di attività di servizio di interesse generale per i cittadini in ambito storico, culturale e sociale.
5. Disponibilità a subconcedere spazi ed attività ad associazioni ed organizzazioni che svolgono funzioni in materia di protezione civile e presidio del territorio; indicazione dei locali che verranno adibiti a tale scopo.
6. Spazi che possono essere messi a disposizione della Città di Rivoli per iniziative di carattere temporaneo (senza oneri se non il solo rimborso di eventuali costi specifici).
7. Eventuali proposte di convenzionamento per la fruizione di servizi da parte dei cittadini.

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

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

b) 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 dieci 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); 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

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

- 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, che deve essere almeno pari o in aumento rispetto alla seguente base d'asta:
 - € 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;
 - la durata proposta per la concessione, espressa in anni e sia in lettere sia in cifre, compresa tra un minimo di anni 30 (trenta) e un massimo di anni 50 (cinquanta).

Si precisa che :

- non sono ammesse offerte duplici o condizionate;
- 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 al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto;
- 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, 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 società di servizi iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966. Il piano dovrà essere dettagliato per ciascun anno di durata della concessione, dimostrare l'equilibrio economico della gestione e contenere:

- 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 un termine perentorio (non superiore a dieci 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	Proposta progettuale	P3 = 10	
	4)	Precedenti esperienze nella gestione di edifici pubblici assegnati in concessione da enti pubblici	Proposta progettuale	P4 = 10	
	5)	Disponibilità a subconcedere spazi ed attività ad associazioni ed organizzazioni che svolgono funzioni in materia di protezione civile e presidio del territorio.	Proposta progettuale	P5 = 10	
	6)	Spazi a disposizione della Città di Rivoli per iniziative di carattere temporaneo	Proposta progettuale	P6 = 5	
	7)	Proposte di convenzionamento per la fruizione di servizi da parte dei cittadini.	Proposta progettuale	P7 = 5	
ELEMENTI QUANTITATIVI	8)	Canone annuale	Offerta economico-temporale	P8 = 20	30
	9)	Durata della concessione	Offerta economico-temporale	P9 = 10	

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_i = Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)

V(a)_i = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

∑_n = 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

GRIGLIA DI VALORI	
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 20

$C(a)$ = 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 10

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

$D(min)$ = 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 riparametrazione dei punteggi assegnati.

Articolo 12 - INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei termini prescritti, 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 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,

d) 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 assegnerà un termine al concorrente, non superiore a dieci 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 sarà 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 prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi .

Successivamente, in una o più sedute riservate, 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 una o più sedute riservate, 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 successive a quella relativa all'apertura della Busta contenente la "Documentazione Amministrativa", saranno rese note agli operatori economici attraverso avviso pubblicato sul sito internet della Città di Rivoli, nella sezione "Avvisi pubblici", di cui si riporta il link: <https://www.comune.rivoli.to.it/category/aree-tematiche/avvisi-pubblici/>

Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche personalmente ovvero tramite un incaricato munito di delega. Per il rispetto delle norme anti-Covid potrà assistere non più di un rappresentante per ogni offerta.

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.

Articolo 13 - CAUZIONI A GARANZIA

L'aggiudicatario, contestualmente alla stipula dell'atto di concessione, sarà tenuto a prestare, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di recupero, una cauzione in misura pari al 10% del valore complessivo degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi da realizzare, così come indicati nella Proposta progettuale. Detta cauzione dovrà avere una scadenza non inferiore a 4 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione, previo svincolo da parte del Comune di Rivoli.

Tale cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, mediante bonifico bancario da corrispondere in conformità alle seguenti coordinate: Tesoreria Comunale – Istituto di Credito INTESA SANPAOLO S.p.a. - FILIALE DI RIVOLI – IBAN IT74U0306930870100000309314, ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa. In quest'ultimo caso le imprese bancarie o assicurative dovranno rispondere ai 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.

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 dell'atto di concessione, dovrà altresì essere prodotta, con le stesse modalità di cui sopra, una cauzione definitiva a garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Concessionario, di ammontare pari ad una annualità del canone di concessione offerto per il complesso immobiliare, costituita con le medesime modalità previste per la cauzione provvisoria. Il Concessionario si impegna a rinnovare detta cauzione anno per 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 nell'atto di concessione 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.

In caso di prestazione di garanzie fideiussorie, queste dovranno:

1. essere intestate, a pena di esclusione, a tutti gli operatori economici del costituito/costituendo raggruppamento temporaneo, aggregazione di imprese di rete o consorzi ordinari;

2. essere prodotte 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;
3. 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 loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Articolo 14 - COPERTURE ASSICURATIVE

Il Concessionario, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di concessione, consegnerà al Comune ovvero si impegnerà a consegnare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della stessa concessione, adeguata/e polizza/e assicurativa/e sottoscritta con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

- a) prima e durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato;
- b) conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle attività di cui al presente disciplinare e per tutta la residua durata della concessione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Articolo 15 - STIPULA ATTO DI CONCESSIONE

Ai fini della stipula dell'atto 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 dagli articoli 13 e 14 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 o potrà esserne pronunciata la decadenza e il Comune di Rivoli potrà aggiudicare l'immobile al concorrente che segue nella graduatoria. In tal caso il Comune avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore 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 16 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'atto di concessione sarà disciplinato dall'art. 3-bis del D.L. 351/2001 convertito con modifiche e integrazioni dalla L. 410/2001 e s.m.i. e dalla normativa vigente in materia.

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'“Allegato 9 – Schema di concessione di valorizzazione”, 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, della 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 nel rispetto, tra l'altro, dei vincoli ai quali il bene è sottoposto, 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.
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 rimarrà 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 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 manutentivo 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 del codice civile 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.

14. 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.

15. Il concessionario è tenuto all'intestazione e al pagamento delle varie utenze (elettriche, idriche, raccolta rifiuti, servizio telefonico, gas e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili), tenendo indenne il Comune da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso

Articolo 17– 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 accettare l' "Allegato 6 - Informativa Privacy" da inserire nella Busta A debitamente sottoscritto;

Articolo 18 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento: ing. Michele Michelis: e-mail michele.michelis@comune.rivoli.to.it; tel.: 011 9511792.

Referente del procedimento: rag. Lorella Baldassari: e-mail lorella.baldassari@comune.rivoli.to.it; tel.: 011 9511774.

Articolo 19 – QUESITI

I quesiti potranno essere inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 20 - PUBBLICAZIONE

L'avviso di gara, il presente disciplinare con i relativi allegati e lo schema di convenzione verranno pubblicati sul sito web della Città di Rivoli, nella sezione Avvisi Pubblici, presso il seguente link: <https://www.comune.rivoli.to.it> , all'Albo pretorio, nonché, per estratto, su un quotidiano a diffusione locale ed un quotidiano a diffusione nazionale. Le spese di pubblicazione sono a carico del concessionario che le rimborserà in sede di stipulazione dell'atto.

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)

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”