

AVVISO DI GARA

per la "concessione di valorizzazione di una porzione del complesso immobiliare di proprietà della Regione Piemonte denominato *Villa Gualino, sito in Torino, Viale Settimio Severo 63/65*", ai sensi del combinato disposto dell'art. 58, c. 6 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 410/2001 e s.m.i..

LA REGIONE PIEMONTE

RENDE NOTO

che intende procedere alla concessione del bene descritto al punto 2 del presente Avviso, ai sensi del combinato disposto dell'art. 58, c. 6, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni, dalla L. n. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., di una porzione del complesso immobiliare di proprietà della Regione Piemonte denominato "*Villa Gualino*", sito in Torino, Viale Settimio Severo 63/65, bene inserito nel patrimonio disponibile della Regione Piemonte, ubicato in un contesto paesaggisticamente rilevante e suscettibile di messa a reddito tramite lo svolgimento di attività economiche/di servizio per il cittadino remunerative per investitori privati.

1. INFORMAZIONI GENERALI

Sono principalmente oggetto della concessione :

- la realizzazione degli interventi necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- l'esercizio della facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione nel rispetto della natura e qualità del medesimo che debbono essere conformi e compatibili con le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici della Città di Torino e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti;
- lo svolgimento, a proprio rischio, profitto e responsabilità, delle attività economiche/di servizio per il cittadino di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2014/23/UE e 2014/24/UE, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

La Regione si riserva di individuare il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, valutata tenendo conto dei seguenti elementi:

- **offerta economica, ovvero misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del Piano degli investimenti e della connessa gestione;**
il canone offerto sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta della Regione, in misura pari 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 rispetto alla data di decorrenza dell'atto di concessione.
È ammessa la possibilità di offrire canoni variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo.
- **durata della concessione espressa in anni;**
La durata della concessione va da un minimo di anni dieci (10) ad un massimo di anni cinquanta (50). La durata della concessione decorre dalla stipula dell'atto di concessione.
- **qualità e opportunità della proposta progettuale, in coerenza con il valore storico e paesaggistico del complesso, e massimizzazione del valore finale del bene al termine della relativa rifunzionalizzazione, secondo l'impegno economico derivante dal progetto presentato.**

La miglior offerta sarà individuata applicando la seguente relazione:

$$VAN = \left(\sum_{i=1}^n \frac{CO_i}{(1+r)^i} \right) + \frac{V_{immobile}}{(1+r)^n}$$

dove:

VAN è il valore attuale netto;

n è la durata della concessione offerta espressa in anni;

r è il tasso di attualizzazione dell'investimento;

CO_i è il canone offerto, articolato nel tempo come descritto in precedenza

$V_{immobile}$ è il valore di mercato dell'immobile a valorizzazione eseguita, cioè al termine degli interventi di rifunzionalizzazione, determinato secondo i criteri di mercato.

Non è prevista una base d'asta.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione. In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, la Regione Piemonte e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore, ing. Stefania Crotta, (e mail: patrimonio@regione.piemonte.it).

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'AVVISO

L'immobile oggetto del presente avviso è descritto nella scheda tecnica riportata di seguito e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito internet <http://www.regione.piemonte.it/bandipiemonte/cms/>

Scheda tecnica

LOTTO	FOTO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE
Unico	 <p>edificio D</p>	<p>Comune di Torino</p> <p>CT: Foglio 1356 , particelle n 67-69-104-105-106-119-122 e particelle n. 43-62-63-66-73-117 (parte)</p> <p>CF: Foglio 1356, particella n. 62 sub 3-4-5-6.</p> <p>Foglio 1356, particella n. 73.</p> <p>Foglio 144 particella n. 90 sub 3-4 (parte),</p>	<p><u>Denominazione:</u> Porzione del complesso immobiliare denominato "Villa Gualino"</p> <p><u>Comune:</u> Torino</p> <p><u>Indirizzo:</u> Viale Settimio Severo n. 63/65</p> <p><u>Descrizione sintetica:</u> La porzione del complesso oggetto della concessione di valorizzazione comprende quattro edifici, individuati con le lettere B-C-D-E, e parte dell'edificio A oltre ad una vasta area del parco annesso. Gli edifici oggetto di valorizzazione hanno superficie lorda complessiva pari a circa 12.000 mq, mentre la superficie esterna a parco oggetto di valorizzazione ha una superficie di circa 56.000 mq. Tali superfici sono in gran parte in uso esclusivo mentre una piccola porzione è in uso comune con altro soggetto già insediato presso il complesso Villa Gualino. Tali beni sono di seguito sinteticamente descritti: Parco: Area individuata al NCT Fg 1356 particelle n 67-69-104-105-106-119-122 e particelle n. 43-62-63-66-73-117 (parte). L'area esterna è caratterizzata da zone a verde pianeggianti, aree a parcheggio e pendii con bosco e vegetazione spontanea. Sono presenti percorsi carrabili, pedonali e scalinate che favoriscono l'accesso a tutte le aree del complesso.</p>



edificio C



Edificio C e porzione di A



Edificio E



Parco



Edificio B

L'are in uso esclusivo per il concessionario è circa 51.000 mq il resto è in uso comune.

Edifici:

1. L'edificio principale, denominato C è individuato al NCEU Fg 144 part.Ila 90 sub 3 graffato con la particella 82 sub 1 (parte) ed il sub 4 (parte). Si sviluppa su sei livelli, tre dei quali fuori terra. Fino a pochi anni fa era destinato ad albergo.
2. L'edificio D è individuato al NCEU Fg 1356 part.Ila 62 sub 3-4-5-6. È composto da un piano fuori terra ed un piano interrato. Esso è ubicato all'ingresso del complesso e fino a pochi anni fa era destinato a portineria con appartamenti per custodi.
3. L'edificio E è individuato al NCEU Fg 1356 part.Ila 73. Risulta il più recente tra gli immobili in concessione e si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Ha ospitato fino a pochi anni fa istituzioni scientifiche di fama internazionale.
4. L'edificio B è individuato al NCEU Fg 144 part.Ila 90 sub 3 graffato con la particella 82 sub 1 (parte). Di piccole dimensioni, è composto da un piano fuori terra. Esso è dislocato in posizione periferica rispetto all'edificio principale.

I fabbricati non dispongono di attestato di certificazione energetica/prestazione energetica. Per la totalità degli edifici tutti gli impianti dovranno essere sottoposti ad una revisione generale all'atto della rimessa in funzione ed ad una verifica della rispondenza alle prescrizioni normative.

Vincolo storico:

L'edificio denominato C è l'unico immobile, tra quelli oggetto della concessione di valorizzazione, dichiarato d'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

Con Delibera del MIBACT n. 143/2017 è stata autorizzata con prescrizioni la concessione in uso.

E' in corso la verifica dell'interesse culturale per l'edificio B.

Vincolo paesaggistico:

L'intero complesso è assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi della ex L. n. 1497/39, oggi D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per effetto del D.M. 11.11.1952 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del comune di Torino".

L'area inoltre è interessata da un "percorso pedonale", che ricade tra quelli disciplinati dall'art. 22 N.U.E.A., comma 5.

Destinazioni d'uso:

Il Complesso di Villa Gualino è destinato dal PRGC vigente ad Area a verde pubblico, a servizi pubblici e a servizi assoggettati all'uso pubblico. In una porzione di area sono previsti Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge e nello specifico *Altre attrezzature di interesse generale*. Ai sensi del comma 65bis art. 8, nell'area in oggetto possono essere insediate, con le verifiche e limitazioni prescritte, tutte le attività afferenti il comma 64 dell'art. 8 delle N.U.E.A. ma ai fini della concessione in valorizzazione, l'Amministrazione valuterà esclusivamente i progetti volti all'inserimento delle seguenti attività:

- **istruzione universitaria;**
- **centri ricerca;**
- **residenze collettive per studenti, collegi.**

I restanti servizi ed attrezzature ammessi dal PRGC e successive varianti,

			<p>sono esclusi in quanto ritenuti non compatibili con le caratteristiche del complesso ed attività attualmente insediate.</p> <p>L'art. 19, comma 4 delle N.U.E.A. prescrive per le aree a Servizio pubblico l'intervento "riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione..." e il comma 6 dello stesso articolo ammette altresì "l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste".</p> <p>Per tali ragioni Il concessionario, al fine di garantire il carattere di servizio pubblico, dovrà prevedere una quota pari almeno al 51% dei servizi volti all'inserimento delle attività a tariffa convenzionata con Pubbliche Amministrazioni o Enti istituzionalmente competenti.</p> <p>Nella restante porzione sono previsti Servizi zionali (art. 21 LUR) Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport . Nello specifico le attività previste sono "giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero.</p> <p><u>Stato occupazionale:</u> libero</p>
--	--	--	--

È **obbligatorio** eseguire un **sopralluogo presso l'immobile da effettuarsi a partire dal 04/09/2017 fino al 15/10/2017** , secondo i tempi e le modalità da concordare, previa richiesta da trasmettere con congruo preavviso al Responsabile del Procedimento, a mezzo PEC, al seguente indirizzo: patrimonio@cert.regione.piemonte.it, indicando in oggetto *VILLA GUALINO Richiesta sopralluogo*.

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 quattro) che parteciperanno alla visita, con i rispettivi dati anagrafici e telefonici.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un **attestato di visita dei luoghi**, che **dovrà essere allegato alla documentazione da presentare in sede di gara**.

Copia del predetto attestato, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo, sarà conservato presso la Regione Piemonte.

La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti della Regione risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

Successivamente, nel periodo compreso fra il 15/10/2017 e il 20/11/2017, **ai soli soggetti che abbiano effettuato il sopralluogo di cui sopra**, sarà consentito effettuare un' ulteriore visita agli immobili, finalizzata alla predisposizione degli elaborati progettuali, sempre previa richiesta da inoltrare al Responsabile del Procedimento, a mezzo PEC, al seguente indirizzo: patrimonio@cert.regione.piemonte.it, indicando in oggetto *VILLA GUALINO Richiesta secondo sopralluogo*.

I file dwg delle planimetrie dello stato di fatto verranno forniti, **a partire dal 04/09/2017**, previa richiesta da trasmettere al Responsabile del Procedimento, a mezzo PEC, al seguente indirizzo: patrimonio@cert.regione.piemonte.it indicando in oggetto *VILLA GUALINO Richiesta file dwg*.

3. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti, siano essi persone fisiche o giuridiche, in possesso dei requisiti indicati nel presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono ammessi a partecipare imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 ce. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

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

È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale.

4. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la documentazione e l'offerta, così come indicate nel presente Avviso redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, **entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 15/12/2017 alla Regione Piemonte - Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio - Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, Via Viotti n. 8 - 1022 Torino - stanza n 426.** Ai fini della consegna a mano dei plichi, si avvisano gli operatori economici che l'Ufficio sarà aperto tutti i giorni lavorativi, escluso il sabato, dalle ore 10 alle ore 12,30; limitatamente alla consegna a mano verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

In caso di presentazione delle offerte tramite il servizio postale, per essere valide, esse dovranno pervenire all'indirizzo del Settore Patrimonio entro la data succitata, a prescindere dalla data di spedizione e pertanto non verrà considerata la data del timbro postale di spedizione.

L'Amministrazione non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura: **"Bando di gara per concessione di valorizzazione di porzione del complesso immobiliare di proprietà della Regione Piemonte denominato Villa Gualino, sito nel Comune di Torino"**

Il plico sigillato dovrà indicare a margine il nominativo o la ragione sociale, l'indirizzo della sede legale, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail e l'indirizzo PEC del mittente concorrente o del capogruppo, cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura. In caso di raggruppamento, le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente al capogruppo.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste sigillate sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, "A - Documentazione amministrativa" e "B - Documentazione tecnico / economica".

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Si precisa che nei caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto di procura, anche in copia.

Si precisa che in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera gli stessi dovranno essere corredati da traduzione giurata in lingua italiana.

Nella **BUSTA A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

A.1 l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio;

A pena di esclusione:

A.2 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 1**, domanda di partecipazione alla procedura, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i e dall'eventuale procura, nella quale specificare:

a) la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:

- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative, per quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
- nel caso di RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituenti o costituiti la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;

b) che eventuali comunicazioni da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. siano trasmesse all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato sul plico.

A.3 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 2**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

a. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa e nominativo degli eventuali procuratori speciali con poteri di rappresentanza¹ (*per tutte le forme giuridiche di partecipazione*), del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica o, in caso di società con meno di quattro soci, del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

¹ Per procuratori speciali si intendono coloro che siano in possesso di poteri consistenti nella rappresentanza dell'impresa e nel compimento di atti decisionali, di ampiezza tale da renderli assimilabili ad amministratori di fatto ai sensi dell'art. 2639 ce. L'Ente concedente si riserva la facoltà di verificare il possesso dei requisiti generali, ai fini dell'efficacia dell'aggiudicazione, a campione qualora i procuratori speciali con poteri di rappresentanza siano di numero superiore a dieci.

- il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, in data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi e la qualifica dei soggetti di cui alla precedente opzione che non dovessero risultare dal certificato stesso

ovvero, in alternativa, nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

- l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. ed eventuale indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico, corredata da copia dell'atto costitutivo e dello Statuto;

b. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

(qualora nei propri confronti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato)², di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

c. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere a), c), d), e), f), g), h), l) del D.Lgs. 50/2016;

ovvero

(nel caso in cui ricorrano le situazioni di cui all'art. 80, comma 5 del D.Lgs. 50/2016) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti, allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

d. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80, comma 5 lettera b) del D.Lgs. 50/2016;

ovvero

di aver depositato il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, di cui all'art. 186-bis del R.D. 267/1942, e di essere stato autorizzato alla partecipazione a procedure per l'affidamento di contratti pubblici dal Tribunale, sentita l'ANAC, con apposito provvedimento, di cui indicare gli estremi;

ovvero, in alternativa,

di trovarsi in stato di concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 186 bis del R.D. 267/1942, giusta decreto del Tribunale, indicandone gli estremi;

e. che nei confronti del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*) dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*) dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*) dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica o, in caso società con meno di quattro soci, del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*) non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016;

ovvero

(qualora nei propri confronti e/o nei confronti dei citati soggetti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato)³, di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti, allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

ovvero, in alternativa

(in caso di sussistenza delle predette cause di esclusione in capo ai soggetti cessati) che c'è stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata dei soggetti di cui sopra⁴;

N.B. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti di cui alla lettera d) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso (di cui indicare nome, cognome e carica cessata) ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di

² Si segnala, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma

di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione.

³ Cfr. nota 2

⁴ Allegare idonea documentazione a comprova.

completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata⁵. In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, la suddetta attestazione deve essere resa anche in relazione agli amministratori e ai direttori tecnici che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'ultimo anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata⁶.

- f. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
- g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale;

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe⁷, allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui l'impresa è stabilita), e di essere in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare;

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe⁸, allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- i. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

ovvero, in alternativa,

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;

- j. di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun'altra impresa che concorre alla presente procedura e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero

di non essere a conoscenza della partecipazione alla presente procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero

di essere a conoscenza della partecipazione alla presente procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

- k. di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 81/08;
- l. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- m. di autorizzare l'Amministrazione, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura;

ovvero, in alternativa,

di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;

- n. (*se del caso*) ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler subconcedere parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;
- o. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo "6. Elementi essenziali del rapporto concessorio".

A.4 idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti di credito o da società 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, attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione, senza anticipazione - a pena di esclusione - del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto;

⁵ Il concorrente non è tenuto ad indicare le condanne quando il reato è stato depenalizzato ovvero per le quali è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della medesima.

⁶ Cfr. nota precedente.

⁷ Ai sensi dell'art. 80, comma 4, D.Lgs. 50/2016, è necessario che il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

⁸ Cfr. nota precedente.

A.5 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 3**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. di avere un **patrimonio netto** non inferiore a € 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00);
- b. di aver maturato almeno una **esperienza triennale nel settore specifico dell'attività prescelta** per l'uso dell'immobile, comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni:
 - i. estremi dell'iniziativa, data;
 - ii. localizzazione;
 - iii. descrizione dell'immobile gestito.

A.6 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 4**, l'impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione effettivamente realizzati su di immobili di pregio comparabili, per rilievo storico-paesaggistico e/o destinazione d'uso, all'immobile oggetto della presente procedura.

A.7 Cauzione provvisoria, pari a € 10.000,00 da prestarsi a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3), che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, con rinnovo automatico fino allo scadere della procedura di aggiudicazione;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. ;
- la rinuncia altresì alle eccezioni di cui all'art. 1945 c.c. ;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. ;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della Regione;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo "6. Elementi essenziali del rapporto concessorio" del presente Avviso.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.

Nella busta "**B - DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA**" andranno inseriti, a pena di esclusione, due buste contenenti i seguenti documenti, che dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante:

B.1 busta contenente l'offerta economica corredata da una marca da bollo da € 16,00 e redatta secondo il modello di cui all'**Allegato 5** indicando, in cifre e in lettere, il canone annuo offerto e la durata, espressa in anni, proposta per la concessione;

B.2 busta contenente la proposta progettuale, redatta secondo il modello di cui all'**Allegato 6**, che dovrà comprendere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione;
- C) Piano di gestione (comprensivo del programma di manutenzione pre e post interventi);
- D) Cronoprogramma;
- E) Aspetti economici e finanziari della proposta.

Tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica dovranno essere forniti oltre che in formato cartaceo anche in n. 1 copia su supporto digitale, in formato pdf, oltre al formato dwg per gli elaborati grafici; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

Con particolare riferimento al documento E, si precisa che è richiesta la presentazione di un Piano economico-finanziario di copertura degli investimenti che dovrà, a pena di esclusione, essere asseverato da parte di primario istituto di credito o da società 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 e dovrà essere siglato dal proponente e dal soggetto asseverante in ognuna delle pagine che costituiscono il P.E.F. compresi gli eventuali allegati dello stesso.

Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per la Regione Piemonte. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle.

N.B.: si precisa che in caso di partecipazione in forma di:

> RTI o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A – Documentazione Amministrativa oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RTI o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutti i componenti al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c del punto A.5 del presente Avviso, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di RTI o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c del punto A.5 del presente Avviso, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.1 del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.2 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- con riferimento a quanto previsto al punto A.5:
 - * i requisiti di cui alle lettere a e b dovranno essere posseduti dal raggruppamento/consorzio nel suo complesso;
 - * il requisito di cui alla lettera c dovrà essere interamente posseduto dal capogruppo;
- l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
- i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;

> Consorzio Stabile:

- nell'ambito della Busta A – Documentazione Amministrativa, oltre a quanto suindicato, da presentare secondo modalità di seguito descritte, dovrà essere inserita una dichiarazione del legale rappresentante che indichi i consorziati per i quali il consorzio concorre;
- l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.1 del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.2 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- i requisiti di cui al punto A.5 dovranno essere posseduti dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata al consorzio;
- i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio;

> Consorzio fra società cooperative:

- si richiamano le superiori indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alle referenze di cui al punto A.4 che dovranno essere presentate solo dal consorzio.

5. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, nel sito della Regione Piemonte - <http://www.regione.piemonte.it/bandipiemonte/cms/> - saranno indicati il giorno e l'ora in cui il Seggio di gara, appositamente costituito, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

Il Seggio di gara, riscontrata correttezza formale della documentazione amministrativa, procederà all'ammissione dei concorrenti.

Successivamente una Commissione tecnica, anch'essa all'uopo costituita, procederà:

- in seduta pubblica a verificare, a pena di esclusione, la completezza della "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" contenuta nella busta B.
- in una o più sedute riservate, all'esame della "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" relativa alle sole offerte valide pervenute e ritenute complete e ne valuterà la coerenza, a pena di esclusione, con le indicazioni progettuali illustrate nel Documento Tecnico Informativo.

La Commissione tecnica procederà, quindi, ad esaminare e valutare le proposte ritenute complete e coerenti con le indicazioni progettuali del Documento Tecnico Informativo e per ciascuna di esse determinerà il relativo VAN, secondo la formula descritta al punto 1. del presente Avviso, addivenendo alla determinazione del valore dell'immobile trasformato in funzione della proposta progettuale, con riferimento anche ai costi dell'intervento.

La verifica di congruità potrà avvenire anche a seguito di contraddittorio con gli offerenti, ai quali potranno essere richieste integrazioni documentali alla proposta progettuale.

In caso di unica offerta si procederà comunque alle verifiche di cui sopra.

La Commissione tecnica procederà quindi alla stesura della graduatoria in base al calcolo del VAN ed alla sua trasmissione al Seggio di gara, il quale, in seduta pubblica, procederà alla proposta di aggiudicazione.

Si specifica che le date delle sedute pubbliche saranno comunicate a ciascun concorrente a mezzo PEC all'indirizzo riportato all'esterno del plico.

Alle sedute pubbliche potrà assistere il Legale rappresentante del concorrente ovvero un incaricato munito di delega.

La Regione Piemonte si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente Avviso.

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

1. La stipula dell'atto di concessione, sulla scorta dello schema di cui all'Allegato 7, è a cura della Regione Piemonte, Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, la quale provvederà a convocare l'aggiudicatario per la relativa sottoscrizione, salvo che non risulti più sussistente l'interesse pubblico a contrarre. Contestualmente alla convocazione sarà richiesta all'aggiudicatario la documentazione necessaria alla stipula; non appena tale documentazione sarà acquisita e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati dagli offerenti, si procederà alla sottoscrizione dell'atto entro il termine di 30 giorni;
2. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione, decadrà da ogni suo diritto. In tale evenienza la Regione Piemonte si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica;
3. Nel caso in cui venisse dichiarata la decadenza del contraente così come previsto nello schema di atto di concessione di cui all'Allegato 7, la Regione Piemonte si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica;
4. L'atto di concessione del bene immobile di cui al presente bando sarà disciplinato dall'art. 3/bis del D.L. n. 351/2001 e della normativa vigente in materia. In particolare si precisa:
 - la concessione potrà avere una durata minima di anni dieci (10) ed una massima di anni cinquanta (50), e decorre dalla data della stipula;
 - il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla pretendere dalla Regione Piemonte;
 - il contraente dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e il D.M. n. 37/2008;
 - il contraente rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte della Regione e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'immobile, manlevando e tenendo indenne la Regione stessa da ogni responsabilità e/o onere al riguardo;
 - il contraente riconosce ed accetta i vincoli, le servitù e le comunioni d'uso gravanti sul bene in concessione, meglio descritte nel Documento Tecnico Informativo;
 - il contraente potrà disporre il riutilizzo o lo smaltimento di eventuali beni mobili ancora presenti negli edifici, previa comunicazione alla Regione Piemonte;
 - in relazione agli usi previsti, il contraente si impegna, a pena di decadenza della concessione, ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., attenendosi alle prescrizioni impartite dalla Delibera n. 143/2017 del MIBACT;
 - Il contraente al fine di garantire il carattere di servizio pubblico dovrà prevedere una quota pari almeno al 51% dei servizi volti all'inserimento delle seguenti attività:
 - istruzione universitaria;*
 - centri ricerca;*
 - residenze collettive per studenti, collegi;*a tariffa convenzionata con Pubbliche Amministrazioni o Enti istituzionalmente competenti. Il contraente, per l'intera durata della concessione, entro il 31 dicembre di ogni anno, dovrà redigere una relazione che illustri alla Regione la situazione complessiva della gestione, le tipologie di utilizzatori suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di fruizione pubblica dei servizi;

- il contraente, in relazione agli usi previsti, dovrà mettere a disposizione della Regione spazi e servizi eventualmente utili per le finalità istituzionali della stessa, secondo modalità da concordarsi con gli uffici regionali, che saranno oggetto di successivo convenzionamento;
- il contraente si impegna a manlevare la Regione rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 cc, e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente, da presentarsi all'atto della stipula;
- la concessione, oltre che regolata dal presente avviso, dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinato al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;
- il contraente si impegna ad effettuare la riqualificazione e riconversione dell'immobile oggetto della presente concessione di valorizzazione meglio descritto nel Documento Tecnico Informativo allegato. Nel presente documento ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, nulla escluso ed eccettuato e così compresa anche la predisposizione a cura e spese del contraente della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "interventi";
- il contraente si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti nonché delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., tutti gli interventi, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- rimane sempre ad esclusivo onere e cura del contraente e si intende far parte ad ogni effetto degli interventi, la esecuzione di ogni adeguamento ed intervento comunque necessitato:
 - a) dallo stato dell'immobile;
 - b) dalle scelte risultanti dalla progettazione definitiva e/o esecutiva;
 - c) dalle prescrizioni relative ad eventuali varianti e modifiche;
 - d) dalla più opportuna e migliore esecuzione degli interventi medesimi;
- il contraente assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi ed eventuali varianti e modifiche e per l'esercizio delle "attività economiche/di servizio per il cittadino", per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti;
- il contraente si impegna a predisporre, nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente, gli aggiornamenti catastali che si rendessero necessari al bene affidato in concessione in ragione della realizzazione della proposta progettuale presentata, provvedendo altresì all'aggiornamento della mappa catastale per le parti non conformi, e a depositarla a propria cura e spese, previa verifica da parte della Regione Piemonte, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente e a fornirne copia alla Regione stessa in formato cartaceo e digitale. Nel contempo il concessionario dovrà provvedere anche alla rettifica delle incoerenze presenti negli atti catastali già depositati al momento della sottoscrizione della concessione.
- il contraente si obbliga a trasmettere alla Regione copia su supporto cartaceo e digitale dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera;
- laddove le richiamate autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal contraente.
- eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli interventi o che il contraente riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso della Regione e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del contraente delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti;
- gli interventi saranno realizzati dal contraente anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del contraente;
- il contraente, manlevando espressamente la Regione da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli interventi (ove diversa dal contraente), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi;
- la Regione rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il contraente e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli interventi, con obbligo a carico del contraente di manlevare e tenere integralmente indenne la Regione da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi;
- il contraente si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo in ogni caso la Regione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del contraente stesso;
- gli interventi dovranno svilupparsi e concludersi secondo la tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara;
- la mancata acquisizione delle autorizzazioni, permessi, licenze e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi o la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la decadenza "ipso iure" della concessione nei termini stabiliti dall'Allegato 7;
- al progressivo realizzarsi degli interventi, l'oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal contraente si intenderà oggetto della concessione;

- L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi potranno essere soggetti a verifiche da parte della Regione. Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche gli interventi realizzati non risultino conformi al progetto esecutivo approvato, il contraente dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dalla Regione in ragione delle circostanze, pena la decadenza della concessione, con incameramento integrale delle cauzioni, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.
 - ad ultimazione degli interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche, il contraente sarà tenuto a trasmettere alla Regione, su supporto cartaceo e digitale, la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente semplificativo:
 - a) le certificazioni di collaudo statico, ove del caso;
 - b) tutte le certificazioni di conformità impiantistiche ed energetiche previste dalla normativa di settore;
 - c) la scheda tecnica di "progetto as built", unitamente alle schede e alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite;
 - d) le certificazioni di agibilità;
 - eseguiti gli interventi, l'immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal contraente, fino alla scadenza e/o cessazione della concessione, ai soli fini dello svolgimento delle attività economiche/di servizio per il cittadino descritte nella Proposta progettuale;
 - il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche/di servizio per il cittadino di cui al Piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
 - nello svolgimento delle attività economiche/di servizio per il cittadino, il contraente, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne la Regione da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza della concessione, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. ;
 - il contraente, successivamente alla presa in consegna del bene, dovrà concordare con il terzo soggetto utilizzatore della porzione di complesso esclusa dalla presente concessione di valorizzazione le modalità di utilizzo e fruizione degli spazi comuni. Nello specifico tale accordo si renderà necessario al fine di individuare gli obblighi, gli oneri e le responsabilità relativamente alle spese di manutenzione, delle utenze, delle modalità di funzionamento degli impianti comuni esistenti e dello svolgimento dei servizi di carattere generale, in misura proporzionale al valore delle aree di pertinenza e dei consumi contabilizzati. Ove tale obbligo non fosse adempiuto nel primo anno di affidamento, vi provvederà la Regione Piemonte che incaricherà all'uopo un professionista ed i cui costi saranno imputati e richiesti interamente al concessionario inadempiente;
 - in caso di revoca, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il contraente avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte di attività economiche/di servizio per il cittadino ancora da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario;
 - alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso di cui agli Artt. 23, 24 e 25 dell'Allegato 7, l'immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità della Regione Piemonte, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il contraente non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della Regione stessa. A tale momento l'immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del contraente, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma;
 - si intendono esclusi dalla riconsegna dell'immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Contraente, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività economiche/di servizio per il cittadino oggetto della concessione, come elencati in apposito verbale da redigere in contraddittorio tra le parti;
 - nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza naturale o anticipata è dovuta un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Regione di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile;
 - alla scadenza della concessione, la Regione Piemonte, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, valuterà la messa in vendita dell'immobile riconoscendo al contraente, ai sensi del comma 4 bis dell'art 3 bis del D.L. n. 351/2001 conv. con mod e int. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato;
 - il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste, a pena di decadenza, dall'Allegato 7;
 - il contraente provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli interventi, che per il successivo svolgimento delle attività economiche/di servizio per il cittadino, tenendo indenne la Regione da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso. Alla scadenza della concessione, il contraente dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà della Regione di richiedere il subentro;
 - il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, a pena di decadenza della concessione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma di manutenzioni di cui al Piano gestione presentato in sede di offerta;
 - il contraente si impegna a rispettare ulteriori prescrizioni ed ipotesi di decadenza riportate nell'Allegato 7.
5. Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio per il cittadino instaurate sul bene, purché dichiarate in sede di offerta, con le modalità che seguono, previa autorizzazione della Regione, subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al subconcessionario.
- La sub-concessione può essere disposta esclusivamente previa richiesta scritta e motivata da parte del concessionario titolare del rapporto, controfirmata dal sub-concessionario. In caso di sub concessione, il contraente resta in ogni caso responsabile nei confronti della Regione per tutte le obbligazioni gli impegni relativi all'attività Economica subconcessa, sollevando la Regione medesima da ogni pretesa del subconcessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle attività subconcesse.

L'eventuale subconcessionario, a pena di decadenza della concessione, è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal contraente, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'attività economica esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all'autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. .

6. Fermo quanto previsto al punto 5 che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo di Imprese concessionario proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero delibere lo scioglimento e la liquidazione, ovvero ancora in caso di morte del concessionario, in tutti detti casi la Regione potrà consentire, mediante richiesta formulata con le modalità che seguono e preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

- a. ultimazione degli interventi, attestata dal Verbale di Verifica;
- b. accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

La richiesta di subentro è presentata entro sessanta giorni dall'evento che ne è causa, congiuntamente dal concessionario e dall'interessato al subentro, salvo il caso di morte del concessionario ove l'adempimento è posto a carico degli eredi.

7. Il contraente è tenuto a prestare, a pena di decadenza della concessione, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone:

> in occasione e ai fini della stipula dell'atto:

- a. una prima cauzione definitiva per il periodo di esecuzione degli interventi indicato nella proposta progettuale, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel Piano economico-finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento;
- b. l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva di cui al successivo punto 8.c, reso da parte del medesimo garante che ha rilasciato la cauzione provvisoria e la prima cauzione definitiva ovvero da un nuovo garante.

> alla scadenza del periodo di esecuzione degli interventi indicato nella proposta progettuale:

- c. la seconda cauzione definitiva, nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione.

Tale seconda cauzione potrà, alternativamente:

- essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- avere una durata di cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione; in tal caso, il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche altro con istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della garanzia in questione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Tali cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3) e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia altresì alle eccezioni di cui all'art. 1945 c.c. , all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Regione.

8. Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere alla Regione, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal Piano economico-finanziario.

9. Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche/di servizio per il cittadino, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso immobile, con massimale non inferiore al valore dell'immobile rifunzionalizzato, che sarà determinato dalla Regione.

Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

10. L'atto sarà vincolante per il concessionario fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per la Regione Piemonte solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione da parte del Direttore della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio.

11. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo sono interamente a carico del concessionario.

12. Ai sensi di legge, il Responsabile del Procedimento è l'ing. Stefania Crotta, contattabile all'indirizzo patrimonio@regione.piemonte.it. Il Responsabile del Procedimento risponderà, entro la data del 30/11/2017 a mezzo posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere

posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 20/11/2017. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica patrimonio@regione.piemonte.it indicando in oggetto *VILLA GUALINO quesito*.

13. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

14. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro del luogo in cui ha sede la Regione Piemonte ovvero il Foro di Torino.

15. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- Avviso di gara;
- Bozza concessione di valorizzazione (All. 7);
- Documento Tecnico Informativo

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per la Regione Piemonte.

ALLEGATI :

Allegato 1 **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

Allegato 2 **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE**

Allegato 3 **DICHIARAZIONE REQUISITI TECNICO/ECONOMICI**

Allegato 4 **DICHIARAZIONE DI IMPEGNO**

Allegato 5 **MODELLO DI OFFERTA**

Allegato 6 **PROPOSTA PROGETTUALE**

Allegato 7 **BOZZA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**

DOCUMENTO TECNICO INFORMATIVO