

CITTA' DI TORINO
DIVISIONE SERVIZI EDUCATIVI
AREA EDUCATIVA

**AVVISO ESPLORATIVO PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER
L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLA "CASCINA FALCHERA" DI TORINO**

La Città di Torino

RENDE NOTO CHE

intende procedere ad un'indagine di mercato per la successiva assegnazione in concessione a terzi del compendio di proprietà comunale sito in Torino, strada Provinciale di Cuornè n. 109, denominato "Cascina Falchera".

Descrizione e consistenza del bene.

Ubicazione dell'Immobile

Strada Provinciale Torino Cuornè N. 109

Zona Periferica – microzona n° 28 «Corona Nord-Ovest»

Dati catastali

Catasto Fabbricati – Foglio 1026, Particella 37, Subalterni NC 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Catasto Terreni - Foglio 1026, Particelle 5,6,7,8 e 10.

Consistenza

Superficie Fondiaria: 139.000 mq

Superficie impianto Cascina: 10.500 mq

Superficie Parco: 55.200 mq

Superficie pertinenze agricole: 73.300 mq

Superficie Coperta: 3.600 mq

Numero di Fabbricati : 7

Vincoli

PRGC Valore storico: Gruppo 4 (Edifici di valore documentario)

L'immobile riveste interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs.42/2004 e s.m.i. e pertanto è sottoposto a tutte le disposizioni normative di tutela. Il vincolo imposto con provvedimento D.C.R. n. 180 del 19/09/2018 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Classe Geologica Ip: Classe I. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche

Destinazione urbanistica:

Il vigente PRGC destina l'area a Servizi Pubblici, Aree a Parco, Parchi Urbani e Fluviali, sigla P24 ai sensi dell'art. 21 delle NUEA.

Descrizione storico – architettonica:

Il complesso denominato Cascina Falchera riveste importante interesse culturale sotto il profilo storico e

architettonico, in quanto documento significativo di architettura tradizionale rurale, con particolare riferimento alla tipologia a cascina produttiva a corpo chiuso, integralmente ben preservata nei suoi caratteri planivolumetrici, formali, strutturali, storicamente consolidati: essa documenta il significativo sviluppo agricolo che connota la cintura torinese a partire dalla fine del XVII secolo (perdurando fino agli anni Settanta del Novecento), grazie ai progressi della tecnica applicata all'agricoltura e all'allevamento. e come effetto della nascente organizzazione capitalistica della coltivazione e dell'allevamento. Anche i caratteri della proprietà del complesso, la famiglia Falchero, possessori in contemporanea di diverse caschine e fondi annessi nella pianura torinese, documenta uno sfruttamento di tipo imprenditoriale a larga scala di matrice borghese, che offre testimonianza precisa e rilevante della storia produttiva del nostro territorio, suggerendo la conservazione delle manifestazioni materiali superstiti di tali vicende.

Durata: La durata della concessione dovrà essere commisurata al periodo necessario al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa; la concessione del bene dovrà in ogni caso avere una durata da un minimo di 5 anni ad un massimo di cinquanta.

2. Soggetti ammessi alla manifestazione di interesse

Sono ammessi a manifestare il proprio interesse all'attribuzione del bene, a titolo oneroso, sia soggetti pubblici che privati (quali Enti, associazioni, fondazioni, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, oltre a consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese - costituiti o da costituire), che non si trovino in una situazione determinante l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I predetti soggetti potranno anche comunicare la propria intenzione di gestire il bene di concerto con altri soggetti (pubblici o privati) dotati delle professionalità e delle competenze indispensabili per il raggiungimento delle finalità del progetto.

3. Oggetto della manifestazione di interesse

I soggetti interessati dovranno manifestare il proprio interesse ad ottenere la disponibilità del bene allegando l'idea progettuale di massima che intendono realizzare, purché conforme alla destinazione d'uso sopra indicata.

In particolare, ai sensi della deliberazione mecc. n. 2018 03883/007 (http://www.comune.torino.it/consiglio/documenti1/atti/testi/2018_03883.pdf) l'idea progettuale dovrà prevedere, quali obiettivi fondamentali, quelli di:

- 1) garantire la vocazione della struttura a Cascina didattica, come nucleo della pedagogia del fare, prevedendo attività didattiche destinate alle scuole di ogni ordine e grado, nonché la riserva di spazi e servizi educativi a favore della Città (sia durante il periodo scolastico che nella stagione estiva), con disponibilità a co-progettare congiuntamente con la Città stessa i servizi suddetti;
- 2) caratterizzare la Cascina come luogo ad elevato livello di sostenibilità ambientale, sia dal punto di vista delle funzioni che saranno proposte, sia dal punto di vista delle caratteristiche strutturali della Cascina medesima.

A mero titolo indicativo e non esaustivo, le proposte progettuali potranno prevedere attività ed azioni da svolgersi e da realizzarsi all'interno delle seguenti ulteriori possibili funzioni:

- cascina urbana, come polo di eccellenza legato alle tematiche dell'agricoltura, dell'ambiente, del cibo e della sostenibilità;
- turismo scolastico nazionale e internazionale;
- luogo di incontro per eventi di carattere scientifico, culturale, sociale e di animazione;
- green hostel e ristorante come asset strategici di un piano imprenditoriale di qualità;

- punto di informazione e promozione della alimentazione vegetariana e vegana, garantendo e privilegiando, negli spazi gestiti, un'alternativa vegetariana e vegan nei menù;
- spazio privilegiato per il cibo di qualità, con possibilità di essere anche mercato di presidi agro-alimentari, centro di appoggio di Gruppi di acquisto, luogo di formazione sul cibo e sulla cucina;
- tappa del circuito "Corona di delizie in bicicletta";
- spazio del quartiere.

Infine, l'offerta progettuale dovrà contenere indicazioni circa le azioni e le modalità da porre in essere per garantire un alto livello di tutela degli animali presenti, compresi il ricovero temporaneo, il recupero e la riabilitazione degli animali definiti "da reddito".

Si rappresenta che sono possibili anche interventi di ampliamento della Superficie Utile Lorda (SUL), nelle modalità consentite dal vigente PRGC, con il recupero dei volumi dell'attuale fienile ospitato al secondo livello dell'edificio D, oltre a tutte le opere ritenute necessarie per il miglioramento del comfort e dell'efficienza energetica e idrica del complesso, in coerenza con quanto cogente nei regolamenti edilizi, energetici e del verde della Città di Torino. Potrà inoltre essere verificata la fattibilità e proporre la realizzazione di un eventuale parcheggio.

4. Domanda di partecipazione

I soggetti interessati devono far pervenire apposita manifestazione di interesse redatta in lingua italiana, corredata dalla documentazione di seguito indicata, entro e non oltre le **ore 10.00 del giorno 21 gennaio 2019**, termine perentorio, oltre il quale le manifestazioni di interesse non verranno prese in considerazione. La manifestazione di interesse deve essere indirizzata alla Città di Torino, Divisione Servizi Educativi, via Bazzi 4 -10152 Torino, a decorrere dal giorno successivo alla pubblicazione del presente Avviso secondo una delle seguenti modalità:

1. tramite raccomandata (con ricevuta di ritorno), sottoscritta dal/dalla titolare o dal/dalla legale rappresentante o da un/una procuratore/procuratrice a ciò legittimato/a del soggetto interessato, indicando, quale oggetto, "Manifestazione di interesse per Cascina Falchera";
2. tramite PEC, all'indirizzo servizi.educativi@cert.comune.torino.it indicando quale oggetto "Manifestazione di interesse per Cascina Falchera" e previa apposizione della firma digitale del/della titolare o del/della legale rappresentante o di un/una procuratore/procuratrice a ciò legittimato del soggetto interessato.

La manifestazione di interesse, come sopra formulata, dovrà essere corredata da copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. del 28 dicembre 2000, n. 445, secondo una delle seguenti modalità:

In nessun caso saranno prese in considerazione le domande:

- spedite a mezzo posta raccomandata o trasmesse via PEC oltre la data su indicata o in data anteriore alla pubblicazione della presente manifestazione di interesse (farà fede la data del timbro postale accettante ovvero la data di trasmissione della PEC);
- inviate via fax o con altro mezzo di trasmissione diverso da quelli previsti;
- prive della sottoscrizione della domanda.

Nella domanda i partecipanti dovranno:

- manifestare il proprio interesse all'attribuzione del bene, per l'utilizzo e la gestione dei medesimo conformemente alle finalità e alle destinazioni indicate nel presente avviso;
- presentare una sintetica descrizione del soggetto richiedente e degli obiettivi generali che lo stesso si prefigge in merito alla struttura in questione;

- presentare un'idea progettuale di massima degli insediamenti previsti e della relativa gestione, per una durata comunque commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone (studio di fattibilità);
- indicare le professionalità e le competenze dei soggetti pubblici o privati con il quali il soggetto interessato intende gestire il bene.

Documentazione da allegare.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la seguente documentazione, la cui mancanza determinerà l'immediata reiezione della medesima:

- copia fotostatica semplice della carta di identità del soggetto richiedente, se titolare, o del legale rappresentante o del procuratore a ciò legittimato;
- copia dell'atto costitutivo del soggetto richiedente aggiornato, con indicazione completa di tutti i soci e delle relative cariche societarie o copia della visura presso la competente C.C.I.A.A.;
- curriculum del soggetto richiedente con specifico riferimento alle attività svolte e alle esperienze maturate nei settori di riferimento elencati nell'oggetto della manifestazione di interesse;
- studio di fattibilità in formato A3 contenente:
 - a) una planimetria di inquadramento della proposta nel contesto in scala 1 :1000;
 - b) una pianta in scala non inferiore a 1 :1000 con individuazione cartografica e descrittiva delle attività principali e accessorie, con la quantificazione delle rispettive superfici;
 - c) almeno un render significativo dell'ipotesi progettuale;
 - d) una breve relazione illustrativa delle attività e degli interventi previsti (max 1 pagina formato A3).

La Città si riserva di richiedere ogni altra documentazione che si ritenga utile per l'illustrazione della manifestazione di interesse. Sono disponibili presso la sede di ITER - via Revello 18- planimetrie e rilievi dello stato di fatto dell'impianto.

5. Procedure e termini

Le domande per la manifestazione di interesse saranno oggetto di disamina da parte di una Commissione nominata con apposita determinazione dirigenziale; tale Commissione valuterà la conformità delle manifestazioni di interesse a quanto prescritto dal presente Avviso.

Il procedimento di valutazione si concluderà entro **60** giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle medesime.

L'esito sarà pubblicato sul sito internet istituzionale della Città di Torino alla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi>).

6. Valore dell'avviso

Il presente Avviso ha carattere meramente esplorativo in ordine all'individuazione delle attività insediabili nella "Cascina Falchera" e dei soggetti interessati.

In caso di ricezione di manifestazioni di interesse, si darà seguito ad una procedura di gara ad evidenza pubblica, il cui bando terrà conto degli esiti della presente indagine di mercato come meglio infra indicato.

La prosecuzione della procedura è, comunque, subordinata al rilascio della specifica autorizzazione da parte dei competenti uffici del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (d. lgs 421/2004).

La partecipazione alla presente procedura non costituirà titolo di prelazione nel successivo bando di gara, neppure ai sensi degli artt. 183 e segg. D. Lgs. 50/2016 e non dà diritto alla restituzione delle somme spese per la sua predisposizione.

Solo in esito alla procedura di gara ad evidenza pubblica di cui si è detto, l'Amministrazione potrà procedere alla concessione del bene in oggetto.

La Città di Torino si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

7. Privacy

Ai sensi del regolamento UE 2016/679 i dati personali, forniti e raccolti in occasione della presente procedura, saranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini della medesima e saranno conservati presso le sedi competenti dell'Amministrazione. Il conferimento dei dati previsti dalla manifestazione d'interesse è obbligatorio ai fini della partecipazione. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata che cartacea. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti di cui al regolamento UE 2016/679 e al D. Lgs. n. 101/2018.

8. Informazioni e sopralluoghi

Per eventuali informazioni tecniche e per eventuali sopralluoghi ci si potrà rivolgere a Divisione Servizi Educativi – Istituzione Torinese per un'Educazione Responsabile - ITER - Torino, signora Marinella DEBREVI – tel 011 011 39801 e.mail : marinella.debrevi@comune.torino.it – Sig.ra Rosa Maria ALTIERI – Tel. 011 011 39804 rosamaria.altieri@comune.torino.it .

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nella Manifestazione di interesse un indirizzo e-mail/PEC ed il nominativo di un referente.

Il presente avviso sarà pubblicato nelle forme previste dalle disposizioni vigenti e sarà reperibile sul sito internet del Comune di Torino all'URL <http://www.comune.torino.it/bandi/>

Torino, 16 novembre 2018

IL DIRIGENTE
Dott. Enrico BAYMA