



CITTA' DI TORINO

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE VILLE MOGLIA E BORBOGLIOSA

Lotto 1: Villa Moglia, sita in Chieri, strada vicinale della Moglia n.18

Lotto 2: Villa Borbogliosa, sita in Chieri, Strada Pecetto n. 34

1- **Oggetto:**

La Città di Torino intende assegnare in concessione due immobili, di particolare pregio storico-architettonico, di sua proprietà, mediante procedura ristretta per la selezione del concessionario con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa.

I due immobili costituiscono lotti distinti.

E' possibile presentare offerta per entrambi i lotti; vanno in ogni caso presentate offerte distinte.

2- **Finalità:**

La concessione è finalizzata prioritariamente:

- al recupero di beni storici - architettonici che rischiano condizioni di degrado irreversibile;
- alla valorizzazione del territorio metropolitano attraverso l'insediamento di attività economiche/sociali/culturali, particolarmente qualificate ed in grado di creare nuove opportunità occupazionali, di promuovere l'immagine e la conoscenza dell'area torinese, di attrarre altre forme di investimenti produttivi.

3- **Soggetti ammessi alla presentazione delle offerte:**

Possono presentare offerte i seguenti soggetti:

- =>
- Associazioni e Fondazioni riconosciute
 - Enti pubblici
 - Imprese e società
 - Raggruppamenti dei soggetti sopra citati

4- Condizioni e durata della concessione:

La concessione ha durata di anni cinquanta.

Potrà essere previsto un parziale utilizzo pubblico degli immobili, in relazione a quanto indicato dal concessionario nell'offerta.

Si precisa che l'attuale P.R.G. di Chieri prevede le seguenti destinazioni d'uso: residenze, ricettivo, abitazioni collettive, case di cura, convitti, centro congressi, scuole di vario tipo e grado anche di tipo privato, attrezzature per il verde (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport), parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato. E' in corso una variante urbanistica che ammette, oltre le destinazioni d'uso già attualmente previste e sopra elencate, le seguenti ulteriori destinazioni: servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero. Saranno pertanto ammesse le attività compatibili con tutte le dette destinazioni d'uso.

Tutte le spese di recupero degli edifici e di adattamento per le attività svolte dal concessionario, così come indicate nel progetto di massima allegato all'offerta, sono a carico del concessionario stesso. Il progetto delle opere di recupero dovrà essere sottoposto, a cura del concessionario, all'esame preventivo della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Piemonte.

La Città di Torino potrà provvedere ad un finanziamento parziale delle opere di recupero, nella misura massima del 35% delle spese sostenute e rendicontate, e comunque entro l'importo totale massimo pari a:

L. 5 miliardi (pari a Euro 2.582.284,49) al lordo di ogni onere fiscale e ritenute di legge per il lotto 1

L. 1 miliardo (pari a Euro 516.456,89) al lordo di ogni onere fiscale e ritenute di legge per il lotto 2

Tale contribuzione verrà erogata con le seguenti modalità: 5% al rilascio della concessione edilizia; 45% a stato avanzamento lavori almeno pari al 50% dei lavori di recupero; 40% a lavori ultimati; 10% ad ottenuta agibilità dei locali.

Le spese di gestione degli immobili, nonché delle manutenzioni ordinarie e straordinarie successive al collaudo dei lavori di recupero, così come gli oneri conseguenti alla concessione edilizia, sono a totale carico del concessionario.

Qualsiasi mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, rispetto a quanto definito nell'offerta, anche non comportante variazioni di destinazione urbanistica, deve essere preventivamente autorizzato dalla Città di Torino.

In caso di modificazione della natura giuridica del concessionario, la stessa deve essere comunicata entro 30 giorni alla Città di Torino per la necessaria presa d'atto.

Il Concessionario si impegna a fornire tutti gli elementi informativi necessari, nonché a permettere l'accesso all'immobile da parte dei tecnici della Città, per le verifiche periodiche sullo stato di conservazione degli immobili stessi.

Il canone di concessione viene aggiornato, a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

Alla scadenza della concessione, gli immobili e tutte le loro pertinenze rientrano nella piena disponibilità della Città di Torino.

Nulla è dovuto per gli interventi manutentivi e/o migliorativi effettuati dal concessionario.

5- Procedura di preselezione del concessionario:

Al fine di garantire la massima trasparenza e pubblicità, data la complessità dell'intervento, la procedura di selezione dell'assegnatario della concessione amministrativa degli immobili in

oggetto, segue le modalità procedurali e di pubblicità previste dal D. Lgs. 157/95 e s.m.i. in quanto applicabili per analogia.

Le istanze dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante e contenere, a pena di esclusione, le seguenti dichiarazioni, verificabili a richiesta dell'Amministrazione:

a) indicazione della denominazione o della ragione sociale del concorrente, indirizzo, recapito telefonico e fax;

b) iscrizione, se imprese o raggruppamenti di soggetti ammessi, ad una Camera di Commercio, con le seguenti indicazioni:

- natura giuridica, denominazione, sede legale e oggetto dell'attività nonché le generalità degli amministratori;

- codice fiscale

c) se associazioni o fondazioni, estremi e fotocopia dello statuto, dell'atto costitutivo, del decreto di riconoscimento della personalità giuridica;

d) inesistenza delle circostanze di cui all'art. 12 del d.lgs. 157/95 e s.m.i.;

e) descrizione delle attività svolte negli ultimi tre anni, con indicazione degli importi;

f) descrizione dell'organico della società;

g) indicazione degli istituti bancari che forniranno referenze;

h) dichiarazione concernente il fatturato globale d'impresa realizzato negli ultimi tre esercizi.

I concorrenti dovranno inoltre produrre copia dei bilanci o estratti dei bilanci dell'impresa.

6- Modalità di presentazione delle offerte:

I soggetti invitati alla gara dovranno presentare offerte redatte in bollo, in lingua italiana, mediante raccomandata postale, posta celere o "data certa (previo annullo postale) su corrispondenza autoprodotta", al seguente indirizzo:

"Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per la Divisione Patrimonio, Settore Riorganizzazione e Riqualificazione")

Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino".

Sulla busta dovrà essere tassativamente riportata la dicitura: "CONTIENE OFFERTA PER LA CONCESSIONE DELLE VILLE MOGLIA e BORBOGLIOSA" specificandone il lotto di riferimento.

I partecipanti dovranno presentare, a pena di esclusione, una cauzione provvisoria a garanzia della partecipazione alla gara pari a £. 250 milioni per il lotto 1, e £. 50 milioni per il lotto 2.

Le cauzioni vanno presentate con una delle modalità previste dalla legge n. 348 del 10.6.82 e cioè mediante deposito in contanti presso la Tesoreria Civica ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa. La garanzia dovrà prevedere il versamento a prima richiesta e l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore.

7- Modalità di compilazione della proposta progettuale

Il proponente deve redigere, a pena di esclusione dell'offerta, la sua proposta progettuale secondo quanto è riportato nei successivi sette criteri e nei rispettivi allegati.

1. **Proposta di ristrutturazione:** il proponente deve redigere una proposta di ristrutturazione secondo le modalità riportate nell'Allegato 1a (**LA RISTRUTTURAZIONE**).
2. **Piano delle manutenzioni straordinarie:** il proponente deve redigere un piano delle manutenzioni straordinarie secondo le modalità riportate nell'Allegato 2a (**LE MANUTENZIONI**).

3. Proposta di restauro: il proponente deve redigere una proposta di restauro secondo le modalità riportate nell'Allegato 3a (**IL RESTAURO**).
4. Proposta delle opere di adattamento alle funzioni specifiche del proponente: il proponente deve redigere una proposta relativa agli interventi specifici atti ad accogliere le funzioni previste dal proprio progetto secondo le modalità riportate nell'Allegato 4a (**GLI INTERVENTI SPECIFICI**).
5. Proposte sui valori aggiunti: il proponente deve redigere una relazione e, dove necessario, anche un cronoprogramma delle azioni che sceglie di sviluppare secondo le modalità riportate nell'Allegato 5a (**I VALORI AGGIUNTI PER L'AMMINISTRAZIONE**).
6. Relazione circa le attività che si vogliono localizzare: il proponente deve fornire una relazione circa le attività e le funzioni che intende svolgere secondo le modalità riportate nell'Allegato 6a (**ATTIVITÀ & FUNZIONI**).
7. Quadro economico: il proponente deve indicare il canone da offrire al Comune di Torino (Allegato 7a **CANONE**) ed il contributo straordinario in conto capitale richiesto alla Città (Allegato 7b **CONTRIBUTO STRAORDINARIO DELLA CITTÀ IN CONTO CAPITALE**).
- 8 - **Canone di concessione e modifiche al quadro economico successive alla presentazione dell'offerta e relativo adeguamento automatico del canone:**

Il canone di concessione annuale posto a base di gara è determinato nella seguente misura:

lotto 1: Villa "La Moglia": £. 106.500.000

lotto 2: Villa "La Borbogliosa": £. 21.300.000

In sede di presentazione dell'offerta per ciascun lotto, il proponente dovrà indicare il canone di concessione annuale che offre alla Città. L'offerta dovrà essere superiore o almeno pari a quella base sopra indicata.

9- Commissione di valutazione :

La Commissione di gara sarà nominata con provvedimento del Direttore del Servizio Centrale Acquisti, Contratti e Appalti e con riferimento all'art. 17 del Regolamento Comunale dei Contratti.

La Commissione sarà supportata da una Sotto-commissione tecnica, parimenti nominata dal Direttore del Servizio Centrale Acquisti, Contratti e Appalti per l'analisi preventiva delle offerte presentate.

10- Incompatibilità dei partecipanti:

Non possono partecipare alla gara:

a) i componenti la Commissione, i loro coniugi, i loro parenti ed affini fino al III grado compreso;

b) gli amministratori, i consiglieri e i dipendenti dell'Ente banditore, anche con contratto a termine, i consulenti dello stesso Ente con contratto a termine e i consulenti dello stesso Ente con contratto continuativo;

- c) i datori di lavoro o coloro che abbiano qualsiasi rapporto di lavoro o collaborazione continuativa con membri della Commissione;
- d) coloro che partecipano alla stesura del presente bando e dei documenti allegati.

11 – Consultazione e ritiro della documentazione di gara:

La documentazione può essere consultata e ritirata dai partecipanti presso:

sig.ra Anna Calarco, Divisione Patrimonio della Città di Torino, Settore Riorganizzazione e riqualificazione,

Indirizzo: Città di Torino, Via Arsenale 37, 10121 Torino, Italia;

Telefono: 011.443.4303 per comunicazioni nazionali, 0039.11.443.4303 per comunicazioni internazionali;

Fax: 011.443.4305 per comunicazioni nazionali, 0039.11.443.4305 per comunicazioni internazionali

e@mail: bando.ville@comune.torino.it

Sito internet: www.comune.torino.it/ville

12 - Documentazione relativa agli immobili a disposizione dei partecipanti:

L'Amministrazione comunale, tramite l'Ufficio della Divisione Patrimonio di cui all'art.11, provvederà a fornire il materiale in suo possesso necessario per la redazione della proposta progettuale, e più precisamente:

Villa Moglia:

- Estratto di mappa catastale 1:1500
- Rilievo aerofotogrammetrico
- Planimetrie piani terra, 1° e 2° - scala 1:200
- Quantificazione delle superfici
- PGR di Chieri – estratto
- Vedute fotografiche esterne e interne villa, chiesa e tinaggio
- Vedute fotografiche aeree
- Illustrazioni d'epoca
- Documentazione storica elaborata dall'Istituto Agrario Bonafous

Villa Borbogliosa

- Estratto di mappa catastale 1:1500
- Rilievo aerofotogrammetrico
- Planimetrie catastali piani terra e primo
- Quantificazione delle superfici
- PRG di Chieri – estratto
- Vedute fotografiche esterne e interne della villa
- Vedute fotografiche aeree

Si precisa che l'Amministrazione non dispone di sezioni relative agli immobili e pertanto i rilievi saranno a carico dei proponenti.

13 - Aggiudicazione e modalità di valutazione delle offerte:

La proposta progettuale sarà preventivamente esaminata dalla Sotto-commissione tecnica che elaborerà un'analisi in relazione a ciascuno dei sette punti di cui all'art.7.

La valutazione complessiva di ogni proposta progettuale sarà ottenuta sommando i punteggi che ciascuno dei membri della Commissione attribuirà ad ognuno dei sette criteri, non superiori ai limiti massimi stabiliti nella tabella del presente art. 13.

La proposta progettuale vincitrice sarà quella che vedrà totalizzare il maggior numero di punteggi.

| CRITERI | ART. E ALLEGATO | TITOLO | DESCRIZIONE | PUNTEGGIO |
|---------------------------------------|----------------------------|---|--|--------------------------------|
| VALORE TECNICO | Art.7.1 Allegato 1a | LA RISTRUTTURAZIONE | La Commissione sarà chiamata a valutare la qualità degli interventi, le tecniche e i materiali adottati, la durevolezza degli interventi. | Fino a 15 punti |
| | Art.7.2 Allegato 2a | LE MANUTENZIONI | La Commissione sarà chiamata a valutare la qualità degli interventi | Fino a 15 punti |
| | Art.7.3 Allegato 3a | IL RESTAURO | La Commissione sarà chiamata a valutare la qualità degli interventi, le tecniche, la durevolezza degli interventi. | Fino a 10 punti |
| | Art.7.4 Allegato 4a | GLI INTERVENTI SPECIFICI | La Commissione sarà chiamata a valutare l'aspetto architettonico-funzionale secondo criteri che vadano dalla piacevolezza architettonica al dialogo con le preesistenze, dalla qualità degli interventi all'utilizzo di tecniche o tecnologie di pregio, con riferimento alle opere di adattamento alle funzioni specifiche previste dal proponente. | Fino a 10 punti |
| VANTAGGIO PER LA COLLETTIVITA' | Art.7.5 Allegato 5a | I VALORI AGGIUNTI PER L'AMMINISTRAZIONI | La Commissione sarà chiamata a valutare la qualità e l'originalità della proposta. | Fino a 5 punti |
| | Art.7.6 Allegato 6a | ATTIVITÀ & FUNZIONI | La Commissione sarà chiamata a valutare gli elementi di innovazione, le ricadute sull'occupazione e sullo sviluppo. | Fino a 20 punti |
| PREZZO | Art.7.7 Allegati 7a, 7b | QUADRO ECONOMICO | La Commissione sarà chiamata a valutare le migliori offerte economiche, tenendo presente il canone complessivamente offerto ed il contributo straordinario in conto capitale richiesto alla Città | Fino a 25 punti |
| | | | | Totale fino a 100 punti |

Per ciò che concerne il quadro economico (art. 7.7 allegati 7a, 7b), la Commissione procederà nella valutazione della proposta economica utilizzando il seguente schema di attribuzione:

Valore da assumere per confronto offerte economiche = Canone annuo . a_{n i} - Contributo comunale

Dove:

n = numero anni

i = interessi calcolati al tasso del 3,5%

$$\text{I valori di } a_{n i} = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

Stabiliti i valori delle offerte economiche che dovranno essere confrontate, il punteggio per il quadro economico verrà attribuito assegnando il punteggio massimo all'offerta migliore e punteggi proporzionalmente decrescenti alle altre offerte secondo la seguente formula:

$$p = pM \cdot \frac{P'}{P''}$$

Dove:

p = punteggio dell'offerta presa in considerazione;

pM = punteggio massimo attribuibile;

P' = prezzo dell'offerta migliore che ha avuto il massimo punteggio;

P'' = prezzo per la singola offerta presa in considerazione.

Il concessionario si impegna a realizzare le opere indicate nella propria offerta entro 4 anni dalla data di consegna dell'immobile, fatta constare da apposito verbale.

Il piano di manutenzione deve garantire la riconsegna in buono stato di conservazione del bene immobile.

14 - Pubblicità del bando:

Il presente bando viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte e, per estratto, su quotidiani a carattere nazionale nonché su Internet e inviato alle associazioni di categoria.

Le spese di pubblicazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

15 - Mostra e Pubblicazione delle Proposte:

Dopo la proclamazione dei risultati, e comunque non oltre 6 mesi dalla conclusione dei lavori della Commissione, l'Ente banditore potrà provvedere a rendere pubbliche le proposte dei concorrenti tramite una mostra degli elaborati o la stampa di un Catalogo.

16 - Cauzioni:

Al concessionario sarà richiesta una cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali assunti, secondo le modalità previste all'art. 6 e per un importo pari al 5% della somma tra contributo richiesto e una annualità di canone.

17 – Contributi erogati da soggetti pubblici terzi rispetto all'Amministrazione comunale:

L'Amministrazione Comunale si farà parte attiva nella ricerca di contributi provenienti da altri soggetti pubblici ed il concessionario potrà introitare tali contributi fino al raggiungimento della metà del costo delle opere (valore dato dalla somma del contributo comunale e dei contributi erogati da altri soggetti pubblici).

Qualora la somma dei contributi pubblici superi la metà del costo delle opere, la parte eccedente sarà attribuita alla Città di Torino mediante versamento della quota parte del contributo ovvero mediante incremento del canone annuale di concessione versato.

18 - Controlli:

L'Amministrazione Comunale potrà procedere in ogni tempo, anche presso l'immobile, al controllo del rispetto degli obblighi assunti contrattualmente.

19 - Revoca della concessione:

La concessione potrà essere revocata nel caso di inadempienze da parte del concessionario agli impegni contrattuali o nel caso in cui al suddetto immobile, od a parte di esso, venga attribuita, sempre da parte del concessionario e senza autorizzazione da parte della Città, una destinazione diversa da quella per cui la concessione medesima è stata assentita. In tal caso l'intero immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombero da persone e cose alla Città di Torino senza che quest'ultima sia tenuta a corrispondere indennità alcuna o risarcimento a qualsiasi titolo.

20 – Riconsegna:

Al termine della concessione i concessionari dovranno restituire l'immobile in buono stato di conservazione nel rispetto del programma di manutenzione e con tutte le migliorie apportate, senza alcun onere per la Città

21 - Condizioni essenziali:

L'aggiudicazione prevista dal presente disciplinare di gara è subordinata all'autorizzazione, da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte, alla concessione degli immobili in oggetto, così come previsto dal D.P.R. n. 283 del 7.9.2000 "Regolamento per l'alienazione, il conferimento in concessione o l'utilizzazione mediante convenzione dei beni immobili del demanio storico-artistico dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni".

Le attività poste in essere dal soggetto vincitore, se ricomprese tra quelle indicate nella richiesta di variante urbanistica inviata al Comune di Chieri, saranno condizionate alle tempistiche della medesima.

ALLEGATI

N.B Nelle successive pagine si è cercato di strutturare “l’ossatura” dei possibili allegati tecnici utili ad indirizzare il concorrente in una facile e ben calibrata redazione del proprio elaborato progettuale.

Il proponente è chiamato a compilare la seguente tabella (Tabella degli interventi)

TABELLA DEGLI INTERVENTI

Compilare tutte le caselle fatta eccezione per la voce “note”, la cui compilazione resta a discrezione del proponente.

¹ *E' l'elenco degli interventi per la riqualificazione del bene immobile.*

² *Il proponente deve fornire una breve descrizione che metta in evidenza le principali caratteristiche del singolo intervento.*

³ *Il proponente deve segnalare i principali materiali che prevede di utilizzare per ogni singolo intervento.*

⁴ *Il proponente può integrare la descrizione di ogni singolo intervento con ulteriori specificazioni.*

| INTERVENTO¹ | DESCRIZIONE INTERVENTO² | MATERIALI ADOTTATI³ | NOTE⁴ |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------|
| Coperture | | | |
| Facciate | | | |
| Strutture e consolidamenti | | | |
| Solai e murature | | | |
| Infissi interni/esterni | | | |
| Impianti generali (termici, idrici, sanitari elettrici e di sicurezza) | | | |
| Strade di accesso | | | |
| Parcheggi auto | | | |
| Giardini | | | |
| altri interventi (specificare) N.B. | | | |

ALLEGATO2a**LE MANUTENZIONI STRAORDINARIE**

Il proponente è chiamato a compilare la seguente tabella (Tabella delle manutenzioni straordinarie). Il piano di manutenzione deve garantire la riconsegna in buono stato di conservazione del bene immobile.

TABELLA DELLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Compilare in modo sintetico tutte le caselle fatta eccezione per la voce “note”, la cui compilazione resta a discrezione del proponente.

¹ *E' l'elenco degli interventi per la manutenzione straordinaria del bene immobile.*

² *Il proponente deve fornire una breve descrizione di quelle che nell'arco di 50 anni saranno le principali opere di manutenzione straordinaria. Descriverne le tempistiche. (Esempio: indicare l'anno 2011 se si prevede di realizzare l'intervento al 10 ° anno della concessione).*

³ *Il proponente può integrare la descrizione di ogni singola opera di manutenzione straordinaria con ulteriori specificazioni.*

| OPERE MANUTENTIVE¹ | DESCRIZIONE DELLE OPERE MANUTENTIVE² | CRONOPROGRAMMA² | NOTE³ |
|---|--|-----------------------------------|-------------------------|
| | | | |
| Coperture | | | |
| Facciate | | | |
| Solai e murature | | | |
| Infissi interni/esterni | | | |
| Impianti generali (termici, idrici sanitari, elettrici e di sicurezza) | | | |
| Strade di accesso | | | |
| Parcheggi auto | | | |
| Giardini | | | |
| altri interventi (specificare) N.B. | | | |

Il proponente è chiamato a compilare la seguente tabella (Tabella del restauro).

TABELLA DEL RESTAURO

Compilare tutte le caselle fatta eccezione per la voce “note”, la cui compilazione resta a discrezione del proponente.

¹ *E' l'elenco degli interventi per il restauro del bene immobile.*

² *Il proponente deve fornire una breve descrizione che metta in evidenza le principali caratteristiche di ogni singolo intervento.*

³ *Il proponente può integrare la descrizione di ogni singolo intervento di restauro con ulteriori specificazioni.*

Il proponente dovrà attenersi alle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte riportate a piè di pagina.

| INTERVENTO¹ | DESCRIZIONE INTERVENTO² | NOTE³ |
|--|---|-------------------------|
| Recupero dell'esterno dell'edificio su spazio pubblico | | |
| Recupero del sistema distributivo e dell'impianto originario | | |
| Recupero dei cortili interni, dei giardini privati e dei fronti verso tali spazi | | |
| Recupero dell'interno dei corpi di fabbrica | | |
| Recupero di elementi architettonici e/o artistici di pregio | | |
| Altri interventi | | |

Prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici

L'edificio in oggetto è vincolato ai sensi del d. lgs. 490/99 e pertanto soggetto ad autorizzazione per qualsiasi opera al parere della Soprintendenza.

In linea di principio generale, ai fini di un corretto restauro, si dettano le linee guida degli interventi ammessi:

- non possono modificarsi le strutture delle coperture con altri materiali e pertanto si deve riproporre il legno e coppi vecchi di recupero
- Per i restauri devono utilizzarsi materiali tradizionali quali malte di calce, infissi in legno, ecc. prevedendo sempre indagini strategiche e conoscitive atte alla verifica di colori originali, affreschi celati, che devono essere riproposti e restaurati.
- Non sono ammissibili demolizioni di volte, affreschi od elementi di pregio.
- Il complesso, di solito, ha sempre una parte aulica – dove possono realizzarsi solo opere di tipo conservativo – e una parte meno aulica, che seppur rivesta interesse architettonico in quanto unitario del complesso, può ammettere interventi più massicci, ai fini degli adeguamenti previsti dalle leggi in vigore.

- Qualsiasi intervento deve essere preceduto da una attenta analisi storico architettonica del complesso sia negli interni che sull'esterno, al fine di non incorrere in errori di valutazione.
- Non sono ammessi ampliamenti, scale esterne, ballatoi, pensiline se non in caso eccezionale da valutare attentamente.
- Dovrà tendersi sempre a realizzare opere di tipo conservativo, quali restauro di infissi, porte, stemmi, cornici, utilizzando, caso per caso, restauratori accreditati e ditte esperte nel campo del restauro.
- Sotto il profilo statico devono essere utilizzate tutte quelle tecniche alternative al cemento armato che tendono ad aumentare l'eventuale portanza delle strutture, se necessarie.
- Gli impianti elettrici, idrici, termici, condizionamento, antintrusione, sicurezza ecc. devono essere progettati tenendo conto del massimo rispetto del contenitore, utilizzando tutte quelle metodologie che tendono a nascondere gli elementi.

ALLEGATO4a**GLI INTERVENTI SPECIFICI**

Il proponente è chiamato a fornire 5 elaborati grafici e descrittivi secondo quanto qui di seguito specificato (contenuti delle tavole).

Tutte gli elaborati dovranno essere in formato Uni A3, in materiale cartaceo o comunque non rigido e rilegati con spirale.

| CONTENUTI DELLE TAVOLE | |
|-------------------------------|---|
| Tavola 1 | <ul style="list-style-type: none">• Planimetria in scala 1/200 dell'intero lotto (evidenziare strade, accessi, parcheggi, assetto dei giardini) |
| Tavola 2 | <ul style="list-style-type: none">• Pianta del piano terreno in scala 1/100• Pianta del piano primo in scala 1/100 |
| Tavola 3 | <ul style="list-style-type: none">• Pianta del piano secondo in scala 1/100• Pianta del piano terzo in scala 1/100 |
| Tavola 4 | <ul style="list-style-type: none">• N°2 sezioni significative in scala 1/100• N°2 particolari significativi scala 1/50 |
| Relazione | <ul style="list-style-type: none">• Relazione architettonica, strutturale ed impiantistica della lunghezza di almeno n. 10 cartelle (equivalenti a 5 formati A3), anche corredata di schizzi e schemi grafici di dettaglio. |

ALLEGATO5a I VALORI AGGIUNTI PER L'AMMINISTRAZIONE

Uno degli obiettivi che l'Ente banditore si prefigge è anche quello di far nascere dall'iniziativa una serie di benefici di cui la stessa Amministrazione e, più in generale, la cittadinanza possano beneficiare. A tal proposito il presente allegato fornisce una vasta lista di azioni (LISTA DELLE AZIONI) le quali, divise in tre capitoli, costituiscono i possibili valori aggiunti che il proponente può discrezionalmente sviluppare attraverso la propria progettualità.

Il proponente è pertanto chiamato a scegliere liberamente di quali e di quante azioni occuparsi secondo le modalità che crede più opportune.

Unico vincolo di questa fase (I VALORI AGGIUNTI PER L'AMMINISTRAZIONE) è che il proponente dovrà prevedere che almeno il 50% dell'impegno relativo al presente allegato sia destinato ad azioni scelte all'interno della lista di azioni denominata: 2. PROPOSTE DI AZIONI CONCERNENTI LA PUBBLICA FRUIZIONE E OFFERTA DI SERVIZI.

Il proponente è chiamato a compilare la seguente tabella (TABELLA DEI VALORI AGGIUNTI PER L'AMMINISTRAZIONE)

TABELLA DEI VALORI AGGIUNTI PER L'AMMINISTRAZIONE

Compilare tutte le caselle che corrispondono all'azione scelta fatta eccezione per la voce "DURATA DELL'AZIONE" la cui compilazione riguarda esclusivamente le seguenti azioni: 1.1, 1.2, 1.4, 1.10, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 3.5.

¹ *Il proponente deve, in questa colonna, riportare i numeri corrispondenti alle azioni che sceglie di sviluppare (vedi LISTA DELLE AZIONI).*

² *Il proponente deve fornire una breve descrizione di quelle che sono le principali caratteristiche di ogni singola azione che sceglie di sviluppare, evidenziando l'eventuale gratuità od onerosità del servizio offerto alla Città di Torino.*

³ *Il proponente deve specificare, quando necessario, la durata dell'azione che sceglie di sviluppare.*

Si ricorda che almeno il 50% del totale relativo al presente allegato deve essere destinato alle azioni scelte all'interno della lista di azioni denominata: 2. PROPOSTE DI AZIONI CONCERNENTI LA PUBBLICA FRUIZIONE E OFFERTA DI SERVIZI.

| N° AZIONE ¹ | DESCRIZIONE AZIONE ² | DURATA DELL'AZIONE ³ |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

LISTA DELLE AZIONI

1. PROPOSTE DI AZIONI CONCERNENTI IL RECUPERO ARCHITETTONICO-AMBIENTALE DEL BENE:

Edificio

- 1.1 Creazione di un “cantiere evento” di pubblico accesso
- 1.2 Creazione di laboratori o stage con il coinvolgimento di università, scuole ed istituti specializzate nel restauro o nell’edilizia più in generale (ingegneria, architettura, scuole del reastauo, geometri, ecc.)
- 1.3 Studio, sperimentazione e applicazione di nuovi materiali, tecniche e tecnologie del restauro e della ristrutturazione

Ambienti esterni

- 1.4 Creazione di laboratori o stage con il coinvolgimento di università, scuole ed istituti dei settori naturalistici (Agraria, Scienze forestali, Architettura, ecc.)
- 1.5 Studio, sperimentazione e applicazione di nuovi materiali, tecniche e tecnologie legate alla riqualificazione degli ambienti naturalistici
- 1.6 Inserimenti di colture biologiche
- 1.7 Protezione e rivalutazione del patrimonio floro-faunistico locale

Comunicazione

- 1.8 Promozione e realizzazione di materiale documentaristico
- 1.9 Realizzazione di materiali quali: pubblicazioni, video, siti web, ecc.
- 1.10 Allestimenti di mostre

2. PROPOSTE DI AZIONI A CARATTERE CONTINUATIVO O PERMANENTE CONCERNENTI LA PUBBLICA FRUIZIONE E OFFERTA DI SERVIZI:

Ambienti interni

- 2.1 Allestimento mostre e musei d’interesse pubblico
- 2.2 Realizzazione di biblioteche tematiche
- 2.3 Creazione di laboratori di vario genere
- 2.4 Predisposizione di sale per riunioni, convegni, conferenze
- 2.5 Realizzazione di ambienti per l’ospitalità in genere
- 2.6 Predisposizione di luoghi per attività quali: sport, spettacolo, musica, ecc.

Ambienti esterni

- 2.7 Fruizione pubblica del parco
- 2.8 Predisposizione di luoghi flessibili per attività quali: sport, spettacolo, musica, ecc.
- 2.9 Costituzione di laboratori naturalistici per scuole, istituti, università
- 2.10 Predisposizione di luoghi per l’ospitalità in genere
- 2.11 Realizzazione di itinerari floro-faunistici

Servizi legati alle attività e professionalità proprie del concorrente

- 2.12 Organizzazione di corsi e laboratori
- 2.13 Organizzazione di stage e master
- 2.14 Organizzazione di visite guidate
- 2.15 Organizzazione di eventi

3. PROPOSTE DI AZIONI CONCERNENTI LE RICADUTE POSITIVE NEI CAMPI DELL'ECOLOGIA E DELLA SOSTENIBILITA':

- 3.1 Basso impatto ambientale
- 3.2 Energie rinnovabili
- 3.3 Bio-architettura
- 3.4 Colture biologiche
- 3.5 Collaborazioni e partnership con istituti del Settore
- 3.6 Tecniche e tecnologie per il risparmio energetico
- 3.7 Materiali riciclabili

□

ALLEGATO6a

ATTIVITÀ & FUNZIONI

□

Redigere una relazione sulle funzioni e sulle attività che il proponente è intenzionato a svolgere.

In detto documento, della lunghezza massima di 5 cartelle formato A4, dovranno chiaramente essere esplicitate le caratteristiche della/e attività che si intende svolgere nel complesso immobiliare al termine del recupero.

Nello specifico, dovrà essere descritto:

- il tipo di attività,
- le prevedibili ricadute sull'area torinese (esempio: attrazione di altri investimenti; miglioramento dell'immagine dell'area; ...),
- le ricadute occupazionali (ipotesi di nuove assunzioni, con relativi profili professionali)



Il proponente è chiamato ad offrire all'Amministrazione un canone di concessione relativo alla concessione per 50 anni del bene patrimoniale messo a bando. L'importo del canone e le tempistiche di erogazione dello stesso devono essere indicate dal proponente.

Il proponente è pertanto chiamato a compilare la seguente tabella (Tabella del Canone)

TABELLA DEL CANONE

La compilazione della voce "Note" resta a discrezione del proponente.

¹ *Il proponente deve, in questa colonna, riportare la cifra relativa al canone annuale che offre all'Amministrazione.*

² *Il proponente può chiedere eventuali dilazioni di pagamento del canone, specificandone i termini nella colonna "note". L'Amministrazione applicherà su di esse gli interessi calcolati al tasso legale vigente.*

L'offerta dovrà essere superiore o almeno pari a quella base indicata all'art. 8.

| CANONE ¹ (Lire per anno, iva esclusa) | NOTE ² |
|---|-------------------|
| £. | |

**ALLEGATO 7B □ CONTRIBUTO STRAORDINARIO DELLA CITTÀ IN
CONTO CAPITALE**



Il proponente è chiamato ad indicare il contributo straordinario in conto capitale che richiede alla Città, mantenendo comunque il limite previsto all'articolo 4 del presente bando.

Il proponente è pertanto chiamato a compilare la seguente tabella (Tabella del Contributo Straordinario in conto capitale erogato dalla Città).

**TABELLA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO IN CONTO CAPITALE RICHIESTO ALLA CITTÀ
La compilazione della voce "Note" resta a discrezione del proponente.**

¹ *Il proponente deve, in questa casella, riportare la cifra relativa al contributo in conto capitale che richiede all'Amministrazione per la realizzazione lavori.*

² *Il proponente può integrare la richiesta di contribuzione con ulteriori specificazioni.*

| CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE RICHIESTO ¹ (iva esclusa) | NOTE² |
|---|-------------------------|
| £. | |