

**COMPLESSO SCOLASTICO S.ANNA DI MONCALIERI (TO)**  
**AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI**  
**D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE DEL SOLO FABBRICATO INDIVIDUATO COME**  
**"EX EDUCANDE"**

**1. PREMESSA**

L'Opera Barolo E.M. (di seguito l'**Opera Barolo**) è un Ente senza scopo di lucro che opera nell'area regionale a sostegno di soggetti in situazione di vulnerabilità o disagio sociale ed economico e nel settore culturale ed educativo.

L'Opera Barolo è proprietario del complesso scolastico S. Anna di Moncalieri in cui è dislocato l'edificio denominato "Ex Educande" come individuato nella scheda 3 e 4 (in rosso), entrambe allegate alla scheda patrimoniale, costituente una porzione di tutto il Complesso.

L'immobile oggetto del presente avviso si compone di un edificio su cinque livelli di cui tre completamente e oggetto del presente avviso, circondato da un'area verde di pertinenza, con ingresso carraio esclusivo da via Galilei – Moncalieri ed eventualmente recintabile.

**L'Opera Barolo intende promuovere un'indagine esplorativa per l'acquisizione di manifestazioni di interesse aventi ad oggetto proposte inerenti la gestione ed utilizzazione economica dell'immobile di cui sopra, previa esecuzione di interventi di risanamento, recupero e adeguamento funzionale della stessa in relazione all'attività da svolgervi.**

I settori di attività che l'Opera ritiene preminenti nell'ipotesi di utilizzo della struttura per servizi al territorio sono, in ordine di importanza in ambito:

- Educativo, a partire anzitutto dal fatto che l'immobile fa parte di un complesso scolastico gestito dall'Opera Barolo e in virtù della vocazione educativa delle opere legate ai Marchesi di Barolo
- Sociale, dal momento che l'Opera è interessata in modo efficace e sostenibile ai nuovi bisogni sociali
- Culturale, in quanto veicolo privilegiato per lo sviluppo di valori di convivenza civile legati al territorio di riferimento e le potenziali sinergie con il residuo plesso educativo in essere.

Saranno premiali l'innovazione sociale e di sistema dei progetti presentati comprese le potenziali sinergie con il territorio ed il restane Plesso educativo in essere.

**Il presente avviso non ha natura impegnativa per l'Opera Barolo.** L'Opera Barolo si riserva, infatti, a suo insindacabile giudizio, di procedere alla selezione di una o più manifestazioni di interesse, negoziando le proposte direttamente con gli interessati o di avviare una successiva procedura competitiva di selezione del possibile concessionario, sulla base di una o più delle proposte ricevute, anche successivamente rielaborate.

**In tutti i casi i soggetti che risponderanno all'avviso non potranno pretendere indennizzi di sorta per le attività di redazione delle proposte presentate, né ottenere alcun rimborso e riconoscimento di costi e/o altro.**

## **2. OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

a) **ipotesi progettuale di massima**, a firma di tecnico abilitato, delle opere di riqualificazione ritenute necessarie, che descriva:

a. opere edili, tecnologiche, impiantistiche con riferimento alle destinazioni d'uso ipotizzate

b. allestimenti e arredamenti

c. importo della riqualificazione ipotizzata comprensivo di oneri di progettazione ed IVA e di regolarizzazione tecnico/amministrativa ove del caso

d. elaborati grafici in scala 1:100

e. di massima tempi di attuazione

b) **piano descrittivo dei servizi** da svolgere nel plesso "Ex Educande" che specifichi:

1. i servizi offerti

2. il bisogno sociale al quale si intende rispondere

3. i destinatari dei servizi che dovranno includere preferibilmente persone anziane e bisognose

4. gli spazi dedicati alle varie attività nell'ambito del Complesso

c) **condizioni di utilizzo da valutare:** tendenzialmente in comodato gratuito nei termini e condizioni negoziabili, in seconda fase, a proposta pervenuta;

d) **piano economico-finanziario (PEF)** dal quale si evinca la sostenibilità dell'operazione proposta di recupero e gestione del Plesso, e pertanto riportante prospetto fonti/impieghi, conto economico previsionale, costi e ricavi attesi, così da valutare la durata del comodato. Il PEF dovrà documentare i principali indicatori di redditività (TIR - Tasso interno di rendimento e VAN - Valore attuale netto) e bancabilità (DSCR e LLCR) dell'investimento.

Resta inteso che nelle proposte contenute nella manifestazione di interesse non dovranno essere previsti trasferimenti, neppure parziali, della proprietà dell'immobile né oneri per l'Opera Barolo di nessun genere, neanche di manutenzione straordinaria, sul complesso immobiliare durante il periodo di comodato.

Il comodatario dovrà inoltre prestare idonea garanzia alle coperture assicurative che tengano indenne l'Opera Barolo da tutti i rischi di esecuzione e gestione per danni all'immobile e a terzi.

### **3. SOGGETTI AMMISSIBILI**

Il presente avviso è rivolto a tutti gli enti in possesso di personalità giuridica, pubblici o privati, che intendano singolarmente parteciparvi e abbiano i seguenti requisiti:

#### **Requisiti generali**

- non trovarsi in stato di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa, non aver presentato domanda di concordato preventivo o accesso a altra procedura prevista dal RD 267/1942 s.m.i.;
- non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate, alle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro così come previsto dal D.Lgs. 81/2008 s.m.i., alle norme in materia di imposte e tasse, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, alle norme in materia di diritto del lavoro, alle norme del D. Lgs. 231/2001 s.m.i.;
- non essere oggetto di procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dagli articoli 6 e 67 del D.Lgs. n. 159/2011 in persona del legale rappresentante e del direttore tecnico ove presente;
- essere iscritti da almeno 3 anni presso la Camera di Commercio o la Prefettura o la Regione competente.

#### **Requisiti tecnico-organizzativi**

- aver esperienza e competenza sia nell'organizzazione e gestione dei servizi che si intendono svolgere nel plesso "Ex Educande" che nell'esecuzione delle opere di riqualificazione ipotizzate.

#### 4. SOPRALLUOGHI PRESSO LA STRUTTURA

I soggetti interessati alla presentazione della manifestazione di interesse dovranno effettuare un sopralluogo obbligatorio presso l'edificio denominato "Ex-Educande", da svolgersi alla presenza di un incaricato dell'Opera Barolo.

Gli interessati dovranno concordare il giorno del sopralluogo inoltrando apposita richiesta all'indirizzo di posta elettronica [r.capozza@palazzobarolo.it](mailto:r.capozza@palazzobarolo.it) indicando nome e cognome delle persone delegate ad effettuare il sopralluogo e specificando il recapito di posta elettronica per le successive comunicazioni.

All'effettuazione del sopralluogo verrà compilata, dall'incaricato presente dell'Opera Barolo, apposita attestazione in due copie: una sarà conservata agli atti e l'altra sarà consegnata al soggetto che lo ha effettuato e andrà allegata alla manifestazione di interesse.

#### 5. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I soggetti ammissibili dovranno recapitare la documentazione di cui al presente avviso in un unico plico sigillato con modalità di chiusura che ne assicuri l'integrità, timbro e firma sui lembi di chiusura **entro e non oltre le ore 12 del 06/05/2019** presso la sede dell'Opera Barolo con ingresso da via Corte d'Appello 20/c.

Sull'esterno del plico dovrà essere apposta chiaramente la scritta:

**“AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI  
D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE DEL L'IMMOBILE DENOMINATO “EX EDUCANDE”  
DISLOCATO NEL COMPLESSO SCOLASTICO S.ANNA DI MONCALIERI”**

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, le seguenti buste A e B:

##### **BUSTA A) documentazione comprovante il possesso dei requisiti di partecipazione**

In una busta contrassegnata dalla lettera A) deve essere contenuta la domanda di partecipazione redatta utilizzando il Modulo A allegato al presente avviso, sottoscritta dai soggetti muniti di idonei poteri, corredata da copia dei documenti di identità in corso di validità.

All'interno della busta dovrà altresì essere contenuta la seguente documentazione:

- dichiarazione sul possesso dei requisiti tecnico-organizzativi;
- attestazione di avvenuto sopralluogo (copia del documento rilasciato dall'Opera Barolo al termine del sopralluogo).

## **BUSTA B) proposta progettuale**

In una busta contrassegnata dalla lettera B) deve essere contenuta la **proposta redatta secondo quanto specificato al punto 2** del presente avviso e sottoscritta dal soggetto che intende partecipare al presente avviso.

Non verranno prese in considerazione le domande non complete di tutta la documentazione richiesta, né sarà possibile presentare integrazioni alla documentazione successivamente alla data di presentazione della manifestazione di interesse, se non richieste espressamente dall'Opera Barolo.

## **6. PRIVACY**

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 196/2003 per finalità unicamente connesse alla procedura di cui al presente avviso esplorativo e delle eventuali successive fasi della procedura cui l'Opera Barolo potrà dare seguito per addivenire all'eventuale concessione.

I dati verranno trattati con modalità elettroniche e cartacee, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato D.Lgs.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i soggetti partecipanti esprimono il loro consenso al predetto trattamento.

Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Avviso è l'Opera Barolo nella persona del sig. Ing. Fiorino Franco, delegato dal legale rappresentante il Vice Presidente avv. Luciano Marocco.

## **7. ESITO DELLA PROCEDURA**

Il presente avviso ha natura non impegnativa per l'Opera Barolo che si riserva a proprio insindacabile giudizio di non procedere alla selezione, anche in presenza di proposte valide, senza che ciò possa comportare alcun diritto in capo ai soggetti partecipanti.

L'adeguatezza delle proposte progettuali e la selezione delle stesse sarà valutata ad insindacabile giudizio del C.d.A. dell'Opera Barolo.

Gli esiti della presente procedura entro i successivi 90 gg. saranno comunicati via e-mail a tutti i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse.

Costituiranno elementi di valutazione:

- l'adeguata sostenibilità economico-finanziaria della proposta;
- la competenza ed esperienza dei partecipanti nell'esecuzione delle opere e nello svolgimento dei servizi oggetto della proposta;
- la qualità e rispondenza della proposta progettuale ai vincoli diretti e indiretti della destinazione d'uso urbanistica (meglio riportata e illustrata nella scheda patrimoniale allegata) nonché la capacità di rispondere a identificati bisogni sociali come le potenziali sinergie con le attività educative oggi svolte nel compendio dell'Opera Barolo.

**Per eventuali chiarimenti è necessario prendere contatto attraverso l'indirizzo di posta elettronica: [r.capozza@palazzobarolo.it](mailto:r.capozza@palazzobarolo.it)**

**Documentazione allegata**

Scheda patrimoniale dell'immobile