

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DEL MERCATO EX ART. 77, COMMA 1, D.LGS. 36/2023 FINALIZZATA ALLA SCELTA DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E ALLA SUCCESSIVA PREDISPOSIZIONE DEGLI ATTI PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “EX COLONIA MARITTIMA” IN LOANO DI PROPRIETA’ DELLA CITTA’ DI TORINO

La presente consultazione preliminare di mercato è volta a valutare la tipologia di procedura competitiva e le condizioni da applicarsi per la gestione del complesso immobiliare ex Colonia Marittima in Loano, al fine di identificare i presupposti minimi di sostenibilità economica per gli operatori del mercato, considerato che i due precedenti Avvisi di Manifestazione di Interesse per l’assegnazione dell’immobile non hanno avuto esito positivo.

1) Premesse

La Città di Torino è proprietaria, nel territorio del Comune di Loano del compendio immobiliare sito in via Aurelia n. 446 costituito da una palazzina indipendente elevata a 3 piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato per una superficie catastale di mq. 2.312 circa, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Loano al foglio 16, particelle 613 e 609 graffate.

Ne costituiscono pertinenze due bassi fabbricati (l’uno adibito a servizio igienico e l’altro a deposito) ed un villino indipendente utilizzato quale “palazzina di custodia”. Tali immobili insistono su un’area della superficie catastale di mq. 3.980, adibita, per la parte libera da costruzioni, parte ad area verde, parte a cortile.

L’edificio maggiore, che presenta una forma a L riflessa (con volume semicircolare), è dotato di tre ingressi, uno è collocato in prossimità alla scala interna, sul fronte orientale che si affaccia verso il cortile interno; le altre due entrate sono situate rispettivamente, sulla manica più corta del fabbricato e sulla testata dell’edificio che si affaccia verso la via Aurelia, a cui si accede tramite scalinata e portico. Esso si sviluppa su un fronte di oltre 46 metri di lunghezza, per 11 metri di larghezza (17,70 nella parte più ampia, dove è stato ricavato il volume semicircolare).

Al piano terra sono localizzati il refettorio e relativi servizi, gli uffici, una sala giochi, la sala medica, l’infermeria e la portineria. Ai piani primo e secondo sono collocate le camere della ex colonia, con i relativi servizi ed un paio di sale giochi per piano. Al piano seminterrato sono localizzati la cucina, alcuni ambienti ad uso dispensa, un locale deposito, alcuni vani tecnici, tra i quali una cabina elettrica a servizio della struttura ed il locale macchine ascensore. A tale piano è possibile accedere anche dall’esterno.

La palazzina è dotata di scala di sicurezza esterna e di ascensore.

Il compendio immobiliare appena descritto, assegnato in comodato d’uso gratuito ad ITER, Istituzione Torinese per una Educazione Responsabile, ha ospitato in passato, fino al 2016, il Laboratorio Didattico sull’Ambiente Mediterraneo e la Colonia estiva della Città di Torino, entrambi gestiti da ITER. Attualmente la struttura è inutilizzata e perciò nella piena disponibilità dell’Ente locale che intende valorizzarla, riattivandone l’utilizzo.

A tal fine il Comune di Torino intende svolgere una consultazione preliminare del mercato ex art. 77, comma 1, d.lgs. 36/2023 rivolta agli operatori economici e ai soggetti di cui all’art. 77, comma 2, del Codice dei contratti pubblici.

2) Attività e finalità oggetto della consultazione

Il presente Avviso, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, si pone come strumento per avviare un’apposita procedura di consultazione

degli operatori economici del mercato e dei soggetti di cui all'art. 77, comma 2, d.lgs. 36/2023 per la ricognizione delle tipologie di procedura competitiva e delle condizioni da applicarsi che possano risultare economicamente sostenibili per gli operatori ai fini della gestione del complesso immobiliare in oggetto, posta la volontà dell'Amministrazione di individuare modalità di affidamento adeguate.

La consultazione che si promuove con il presente avviso rappresenta un mezzo di informazione degli operatori sugli elementi fondanti la eventuale procedura competitiva che sarà espletata, così da garantire la massima partecipazione di tutti gli operatori coinvolti, assicurando al contempo qualità nella concorrenza.

Il presente Avviso intende raccogliere proposte da parte degli operatori economici sulle possibili modalità di utilizzo dell'Ex Colonia Marittima per un confronto finalizzato alla lettura condivisa e partecipata delle esigenze e dei bisogni della collettività, individuando gli interventi necessari e le modalità di realizzazione più adeguate.

Ai sensi dell'art. 78, comma 1, d.lgs. 36/2023, l'Amministrazione adotta misure adeguate per garantire che la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione del candidato o dell'offerente stesso alla presente consultazione. La comunicazione agli altri candidati e offerenti di informazioni pertinenti scambiate nel quadro della partecipazione del candidato o dell'offerente alla preparazione della procedura o ottenute a seguito di tale partecipazione, nonché la fissazione di termini adeguati per la ricezione delle offerte, costituisce minima misura adeguata.

In particolare, obiettivo del confronto è arricchire il quadro conoscitivo dell'ente locale, tenuto conto dei vigenti strumenti di pianificazione e di programmazione, in modo da poter individuare gli interventi necessari e le modalità di realizzazione più adeguate per riattivare la struttura di Loano e valutare attività, funzioni e strategie economiche capaci di sostenere la rifunzionalizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze nel tempo.

Il presente Avviso non costituisce un invito ad offrire, né una gara per l'affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile, né è prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di singoli punteggi, ma è finalizzato esclusivamente ad acquisire delle informazioni utili alla pianificazione e alla preparazione della futura azione amministrativa avente ad oggetto il compendio immobiliare sito in Via Aurelia, 446 in Loano e il suo riutilizzo.

La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di gestione ricevute, serviranno ad orientare l'attività dell'Ente riguardo la fattibilità, nonché la convenienza e opportunità, di procedere alla valorizzazione dell'immobile di cui è proprietario, dando ad esso "nuova vita", e a valutare le possibili modalità di realizzazione a fronte del contesto attuale e dei possibili sviluppi nei confronti di diverse tipologie di destinatari, tra cui sono da ricomprendere bambine, bambini, ragazze, ragazzi e giovani che sono residenti o che fruiscono di servizi sociali e/o educativi nella Città di Torino.

Le soluzioni tecniche e gestionali dovranno, inoltre, guidare la Civica Amministrazione verso una scelta futura che abbia il carattere della sostenibilità sociale ed economica nel tempo e, quindi, garantire un costante equilibrio tra il soddisfacimento dell'interesse pubblico e il rispetto dei vincoli finanziari (ossia l'andamento temporale delle spese e dei possibili ricavi).

3) Soggetti ammessi a partecipare

La presente consultazione è indirizzata a tutti gli operatori economici e ai soggetti di cui all'art. 77, comma 2, d.lgs. 36/2023.

Al fine di meglio comprendere l'esatto ambito della presente consultazione preliminare si rende disponibile la documentazione tecnica contenente la descrizione dell'immobile, l'inquadramento urbanistico, le consistenze, le planimetrie e alcune immagini dell'Ex Colonia Marittima (ALL. 2A)

4) Modalità di presentazione dell'istanza di partecipazione

L'istanza di partecipazione dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8 luglio 2024, a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo:

centri.cultura@cert.comune.torino.it

indicando in oggetto "Istanza di partecipazione all'avviso di consultazione preliminare di mercato ex art. 77, comma 1, d.lgs. 36/2023 relativo all'immobile ex Colonia marittima "Città di Torino" in Loano" e dovrà contenere:

a) Istanza di partecipazione compilata e sottoscritta dal Legale Rappresentante (Modello A - ALL. 1A);

b) Relazione contenente i suggerimenti e le proposte di massima che saranno approfondite con l'Amministrazione in sede di consultazione.

Non saranno prese in considerazione le domande di partecipazione inviate oltre il termine sopra indicato.

Tutti i dati e le informazioni acquisiti durante la consultazione saranno raccolti e conservati esclusivamente per finalità inerenti la futura procedura di gara correlata e saranno trattati secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

Si precisa, inoltre, che la presente consultazione non costituirà titolo di prelazione e condizione di accesso in successive fasi e procedure di qualunque tipo.

L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, ed in qualsiasi momento la facoltà di modificare, prorogare, sospendere, interrompere la procedura, consentendo, a richiesta degli operatori economici, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dall'istante o da eventuali suoi aventi causa.

Si specifica che il contributo prestato dai partecipanti al presente atto di consultazione è prestato gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese o altro emolumento e vantaggio economico.

5) Convocazione degli operatori

La prima convocazione degli operatori sarà comunicata successivamente alla data di scadenza del presente avviso all'indirizzo di posta elettronica indicato nel modulo di partecipazione.

6) Informativa sul trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali eventualmente raccolti in relazione alle proposte oggetto del presente Avviso avverrà nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 in materia di protezione dei dati personali.

Nella fattispecie, si informa che:

- a) il trattamento dei dati personali è finalizzato unicamente allo svolgimento della presente procedura;
- b) il trattamento sarà effettuato da soggetti appositamente autorizzati, con l'utilizzo di procedure informatizzate o tradizionali, in grado di tutelare e garantire la riservatezza dei dati forniti, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità del presente Avviso;
- c) il conferimento dei dati è necessario per la partecipazione alla procedura;
- d) i dati forniti sono trattati esclusivamente in riferimento alla presente procedura e sono conservati nei termini di legge qualora previsti, ovvero per il tempo necessario all'espletamento della pratica (salvo archiviazione se necessaria) ovvero eliminati anche su richiesta dell'interessato qualora ciò non costituisca violazione di norme. I dati sono trattati all'interno dell'Unione Europea e non saranno comunicati a terzi;
- e) gli interessati potranno avvalersi dei diritti riconosciuti dalla normativa e in particolare ove applicabili, i diritti di accesso (art. 15), di rettifica (art. 16), di cancellazione (art. 17), di limitazione (art. 18), di notifica (art. 19), di portabilità (art. 20), di opposizione (art. 21).

Il Titolare del trattamento dati è il Comune di Torino, Piazza Palazzo di Città 1, 10122 Torino. E' possibile rivolgersi al Responsabile Protezione Dati: e-mail rpd-privacy@comune.torino.it
In ultima istanza, oltre alle tutele previste in sede amministrativa o giurisdizionale, è ammesso comunque il reclamo all'Autorità Garante, nel caso si ritenga che il trattamento avvenga in violazione del Regolamento UE citato.

7) Misure di trasparenza

Alla presente procedura si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di trasparenza e pubblicità, previste dalla disciplina vigente.
Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Torino nell'area Amministrazione Trasparente – Sezione bandi e avvisi nonché sul sito internet di ITER.
Si proporrà, inoltre, al Comune di Loano la pubblicazione di tale Avviso sul proprio sito istituzionale.

8) Responsabile del procedimento e chiarimenti

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i., è la dott.ssa Rosanna Melgiovanni.

Gli operatori partecipanti alla presente procedura potranno richiedere chiarimenti mediante invio di espresso quesito al Responsabile del Procedimento alla mail iter@comune.torino.it, entro e non oltre il quinto giorno antecedente la scadenza del termine previsto per la presentazione delle domande di partecipazione.

Fanno parte del presente Avviso i seguenti allegati:

ALL. 1A): Modello A Istanza di partecipazione compilata e sottoscritta dal Legale Rappresentante

ALL. 2A): Relazione tecnica contenente la descrizione dell'immobile, l'inquadramento urbanistico, le consistenze, le planimetrie e alcune immagini dell'Ex Colonia Marittima.