

PROROGATO AL 30 NOVEMBRE 2018

AVVISO ESPLORATIVO INTERNAZIONALE PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "VIGNA DI MADAMA REALE - VILLA ABEGG" A TORINO.

Progetto: "The Phoenix Renewed"

1. PREMESSA

La **Compagnia di San Paolo** è una delle maggiori fondazioni private in Europa, le cui origini risalgono al **1563**. La sua missione è favorire lo sviluppo civile, culturale ed economico delle comunità in cui opera, perseguendo **finalità di interesse generale e utilità sociale**.

Sito internet: compagniadisanpaolo.it.

Con il presente avviso la Compagnia di San Paolo intende promuovere un'indagine esplorativa a livello internazionale volta all'acquisizione di manifestazioni di interesse aventi ad oggetto proposte inerenti la valorizzazione, la gestione e l'utilizzazione del complesso immobiliare di Vigna di Madama Reale e del parco annesso, ubicato sulla prima collina di Torino, in strada Comunale da San Vito a Revigliasco n.65/A, previa esecuzione di interventi di manutenzione e restauro conservativo, funzionali all'attività da svolgervi, nel rispetto dei vincoli indicati nella **scheda patrimoniale, che è parte integrante del presente avviso. Per ricevere la scheda patrimoniale è necessario inoltrare richiesta attraverso l'apposito formulario on line.**

Il compendio è costituito da un edificio principale, comunemente detta "Villa Abegg" dal nome dell'ultimo proprietario privato (l'industriale tessile svizzero Werner Abegg che la acquistò nel 1927) e da due fabbricati di recente costruzione adibiti a locale tecnico e a portineria. La Villa si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano interrato ed è circondata da un parco di circa 25.000 mq con essenze d'alto fusto.

La proprietà confina con una ulteriore porzione di parco ("Parco Alto"), non oggetto del presente avviso, estesa per circa 62.500 mq. e di proprietà del Comune di Torino. Per completezza si segnala che in tale porzione di parco la Compagnia di San Paolo sta valutando la possibile messa in atto di attività di tipo didattico (metodo hands on) e ludico – ricreative prevalentemente rivolte a scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado.

Il presente avviso non ha natura impegnativa per la Compagnia di San Paolo. La Compagnia di San Paolo 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 MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

In questa fase verranno tenute in considerazione anche manifestazioni di interesse che presentino idee progettuali di massima. Verrà comunque data priorità alle manifestazioni di interesse che conterranno:

- a) **piano descrittivo delle attività** da svolgere nel compendio che specifichi:

- a. le attività previste, che dovranno essere compatibili con le indicazioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Torino - Servizi pubblici (S) ai sensi dell'articolo 3, punto 7 del NUEA (**Vedasi scheda patrimoniale pag. 9**);
 - b. gli spazi dedicati alle varie attività nell'ambito del complesso;
 - c. la possibile interazione con le sopra indicate eventuali attività ludico – ricreative previste nel "Parco Alto".
- b) ipotesi progettuale di massima**, delle opere ritenute necessarie, che descriva: gli interventi di manutenzione e restauro conservativo della Villa in relazione all'attività da svolgervi:
- a. opere edili, tecnologiche, impiantistiche con riferimento alle destinazioni d'uso ipotizzate;
 - b. allestimenti e arredamenti;
 - c. importo delle opere ipotizzate comprensivo di oneri di progettazione e di regolarizzazione tecnico/amministrativa ove del caso;
 - d. elaborati grafici in scala 1:200;
 - e. cronoprogramma.
- c) durata della concessione;**
- d) piano economico-finanziario (PEF)** dal quale si evinca la sostenibilità dell'operazione proposta per il recupero e gestione della Villa, e pertanto riportante prospetto fonti/impieghi, conto economico previsionale e prospetto dei flussi di cassa, costi e ricavi attesi durante la durata della gestione (quali ad es. ammortamenti dei costi di investimento, costi manutentivi ordinari e straordinari ipotizzati, costo del denaro, oneri assicurativi, costi delle garanzie di esecuzione e gestione a favore del concedente, costo del personale impiegato nei servizi, ricavi attesi, ecc.). 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.

La Compagnia di San Paolo è disponibile a valutare un sostegno alla realizzazione degli interventi previsti dal progetto.

Resta inteso che:

- al termine del periodo di gestione dovrà essere prevista la riconsegna della Villa senza alcun diritto per il concessionario a rimborso o indennizzo per tutto quanto apportato;
- per la realizzazione delle opere di riqualificazione, il concessionario dovrà avvalersi di progettisti e imprese muniti delle necessarie abilitazioni e con comprovata capacità ed esperienza in interventi di manutenzione e restauro realizzati su immobili comparabili per destinazioni d'uso alla Villa e che dovrà essere consentito alla Compagnia di San Paolo di verificare la corretta esecuzione di tutte le valorizzazioni. Resta inteso che tutte le opere e le attività dovranno essere comunque subordinate all'approvazione degli enti competenti (quali Comune di Torino, Soprintendenza, Banca Intesa Sanpaolo, ecc.);
- **i locali della Villa saranno consegnati liberi da oggetti, arredi e opere d'arte che li occupino al presente.**

Il concessionario dovrà inoltre indicare le garanzie a copertura degli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi, nonché indicare le coperture assicurative che tengano indenne la Compagnia di San Paolo 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 italiani e stranieri in possesso di personalità giuridica, pubblici o privati, che singolarmente o in raggruppamento 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 equivalente ai sensi della legge italiana o della legge vigente nello stato in cui sono stabiliti;
- non aver commesso, ai sensi della legge italiana o della legge vigente nello stato in cui sono stabiliti, gravi infrazioni, debitamente accertate, alle norme in materia di: tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro; imposte e tasse; contributi previdenziali ed assistenziali; diritto del lavoro; responsabilità amministrativa degli enti.

Requisiti tecnico/organizzativi

- aver esperienza e competenza almeno triennale nell'organizzazione e gestione delle attività che si intendono svolgere nel compendio.

In caso di partecipazione in raggruppamento i requisiti generali devono essere posseduti da ciascuno dei partecipanti raggruppati; i requisiti tecnico-organizzativi devono essere posseduti cumulativamente dai partecipanti raggruppati.

È vietata la partecipazione al presente avviso da parte di uno stesso ente in più raggruppamenti pena l'esclusione dalla procedura.

4. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

I soggetti interessati alla presentazione della manifestazione di interesse dovranno effettuare un sopralluogo presso la Villa, da svolgersi alla presenza di un incaricato della Compagnia di San Paolo.

I sopralluoghi si svolgeranno previo accordo con richiesta da inoltrare attraverso l'apposito formulario on line.

All'effettuazione del sopralluogo verrà compilata, dall'incaricato della Compagnia di San Paolo, 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. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La scadenza è stata prorogata a venerdì 30 novembre 2018. Entro tale data gli offerenti dovranno inviare all'indirizzo e mail phoenixrenewed@compagniadisanpaolo.it:

- domanda di partecipazione redatta utilizzando l'apposito modulo, sottoscritto da soggetto munito di idonei poteri, unitamente a copia del documento di identità in corso di validità;
- proposta progettuale riportante quanto indicato al precedente punto 2;
- documentazione comprovante il possesso dei requisiti generali e tecnico/organizzativi di partecipazione richiesti al punto 3;
- attestazione di avvenuto sopralluogo.

Non verranno prese in considerazione le domande non complete della documentazione richiesta, né sarà possibile presentare integrazioni alla documentazione successivamente alla data di presentazione della manifestazione di interesse, se non richieste espressamente dalla Compagnia di San Paolo.

6. ELEMENTI DI VALUTAZIONE:

- competenza ed esperienza dei partecipanti nello svolgimento delle attività oggetto della proposta;
- coerenza del progetto con i settori di intervento della Compagnia di San Paolo;
- sostenibilità economico-finanziaria;
- qualità in termini di impatto sul territorio.

7. LINGUA

Lingue ammesse per la partecipazione sono l'italiano o l'inglese.

8. PRIVACY

Informativa resa ai sensi dell'art. 13 del d.lgs.196/2003 (Codice sulla Privacy) e degli art. 13-14 del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR - General Data Protection Regulation)

Finalità e base giuridica. Ai sensi dei sopracitati articoli, si evidenzia che il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà per finalità unicamente connesse alla procedura di cui al presente avviso esplorativo e delle eventuali successive fasi della procedura cui la Compagnia di San Paolo potrà dare seguito per addivenire all'eventuale affidamento in gestione. La base giuridica del trattamento è il consenso. La revoca del consenso non pregiudica la liceità del trattamento basata sul consenso conferito prima della revoca e comporta come conseguenza l'abbandono della selezione.

Tale trattamento sarà sempre improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei soggetti interessati.

Modalità. Il trattamento sarà effettuato con strumenti manuali e/o informatici e telematici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi nel rispetto delle misure organizzative, fisiche e logiche previste dalle disposizioni vigenti.

Tempi di conservazione. I dati personali verranno conservati per tutta la durata del progetto.

Natura obbligatoria o facoltativa del conferimento dei dati. Si informa che, tenuto conto delle finalità del trattamento come sopra illustrate, il conferimento dei dati è obbligatorio ed il loro mancato, parziale o inesatto conferimento potrà avere, come conseguenza, l'impossibilità di partecipare alla selezione in oggetto.

Comunicazione e diffusione dei dati. I dati personali saranno trattati dal Titolare del trattamento, e dalle persone da lui strettamente autorizzate.

I dati potranno essere comunicati in relazione agli adempimenti strettamente connessi allo svolgimento del progetto e nel rispetto degli obblighi di legge.

Diritti degli interessati. Potranno, in qualunque momento, essere esercitati i diritti di cui all'art. 7 del d.lgs.196/2003 e di cui agli artt. 15-20 del GDPR attraverso l'invio di una richiesta email all'indirizzo privacy@compagniadisanpaolo.it. Il soggetto interessato ha diritto di presentare reclamo all'Autorità di controllo (Garante per la protezione dei dati personali www.garanteprivacy.it).

Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente avviso è Compagnia di San Paolo, corso Vittorio Emanuele II, n. 75, 10128 Torino, Italia.

Esistenza di un processo decisionale automatizzato. Il trattamento non comporta un processo decisionale automatizzato.

Trasferimento dei dati in un Paese terzo o ad un'organizzazione internazionale. Il Titolare del trattamento non trasferirà i dati personali ad un Paese terzo o ad una organizzazione internazionale.

9. ESITO DELLA PROCEDURA

Il presente avviso ha natura non impegnativa per la Compagnia di San Paolo che si riserva a proprio insindacabile giudizio di non procedere alla selezione, 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 della Compagnia di San Paolo.

Entro fine 2018 gli esiti saranno comunicati via e-mail a tutti i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse; il progetto selezionato sarà anche pubblicato sul sito internet della Compagnia di San Paolo.

**phoenixrenewed.compagniadisanpaolo.it
phoenixrenewed@compagniadisanpaolo.it**

Torino, 4 luglio 2018