
OGGETTO: PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI INTERESSATI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO CASCINA LEONOTTO IN LOCALITÀ MADONNA DELL'OLMO – AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROMOZIONE E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

Premesso che:

- È pervenuta a questo Comune, con richiesta prot. 35220 del 11/06/2020, una proposta relativa ad una serie di fabbricati di proprietà comunale siti in Cuneo, località Madonna dell'Olmo, Via Valle Po n. 210 e n. 212 conosciute come Cascina Leonotto Superiore e Cascina Leonotto Inferiore. Il progetto coinvolge, oltre ai citati fabbricati, censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 mappali 56 e 295, anche un lotto di terreno agricolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 292 e si propone di riqualificare i luoghi, ad oggi in stato di abbandono, realizzando una struttura destinata al cohousing sociale così da:
 - A) Integrare la rete di strutture e di organizzazioni pubbliche e private esistenti;
 - B) Sperimentare, attraverso un modello di struttura sostenibile, un nuovo sistema sociale di convivenza e aiuto reciproco prefiggendosi di superare le tipologie di presidi di mero assistenzialismo;
 - C) Creare un laboratorio di qualità di vita migliore anche attraverso un sistema di economia circolare;
 - D) Realizzare un nuovo e produttivo stimolatore di percorsi verso l'autonomia.
- È interesse del Comune di Cuneo promuovere cambiamenti virtuosi per una migliore vivibilità, riqualificare e restituire alla comunità il proprio patrimonio immobiliare, offrire servizi aggiuntivi per le aree periferiche, dove possibile coinvolgendo realtà radicate sul territorio.



- Proprio a tal proposito la proposta citata è stata sottoposta alla Giunta Comunale, la quale ha disposto che l'Ufficio Patrimonio provvedesse all'adozione degli atti necessari ad una procedura ad evidenza pubblica tramite avviso di manifestazione di interesse.

RENDE NOTO CHE

□ è proposito dell'Amministrazione Comunale ricercare soggetti che intendano riqualificare i luoghi in premessa secondo le seguenti linee d'indirizzo:

- L'intervento dovrà essere compatibile con le previsioni del vigente Piano regolatore Generale Comunale;
- Dovrà avere destinazione ad uso sociale ovvero essere legato a prestazioni sociali agevolate o servizi a domanda individuale per fasce deboli o disagiate;
- Gli oneri di realizzazione e della futura manutenzione, ordinaria e straordinaria secondo un piano stabilito dall'amministrazione e sicurezza dell'area, saranno a totale carico dell'aggiudicatario;
- L'intervento dovrà essere approvato ed eseguito secondo i criteri che si dovranno convenire con i civici settore Lavori Pubblici e Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive;

Al progetto più meritevole, oltre alla possibilità di progettare e realizzare le opere, verranno concessi i luoghi in diritto di superficie secondo l'art. 953 del C.C. per un periodo di tempo da convenirsi, compatibile con ammortamento dell'investimento tuttavia non superiore a 90 anni

□ i soggetti interessati possono far pervenire a questo Comune comunicazione formale circa l'interesse a presentare una propria proposta progettuale accompagnata da una copia del progetto a livello di fattibilità tecnica ed economica¹ che intenderanno attuare;

□ le proposte verranno sottoposte al giudizio vincolante dei civici settori Lavori Pubblici, Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, Promozione e Sviluppo Sostenibile del Territorio e Personale, Socio-educativo e Appalti.

1. Durata temporale della proposta presentata

Al fine della validità del progetto si richiede che esso abbia una durata, non superiore ai 90 anni. Tale previsione è giustificata dal fatto che consentirà all'attuatore del progetto di rientrare dell'investimento. Si richiede inoltre che i tempi per arrivare alla definizione del progetto esecutivo siano i seguenti:

- A) **ENTRO 6 MESI DALL'AGGIUDICAZIONE DEL BANDO:** definizione del progetto esecutivo e sua presentazione per approvazione ai civici settori Lavori Pubblici, Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, Promozione e sviluppo sostenibile del territorio (ufficio Patrimonio) e Personale, Socio-educativo e Appalti –

¹ Per progetto di fattibilità tecnica ed economica si intenda quanto disposto dall'art. 23 del D.Lgs 18/04/2016 n.50



- B) ENTRO 6 MESI DALL'APPROVAZIONE DA PARTE DEGLI UFFICI COMUNALI DEL PROGETTO ESECUTIVO: presentazione della pratica edilizia presso il SUE per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere –
- C) ENTRO 1 ANNO DALL'EFFICACIA DEL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE: inizio dei lavori –
- D) ENTRO TRE ANNI DALL'EFFICACIA DEL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE: ultimazione dei lavori
- E) ENTRO SEI MESI DALL'ULTIMAZIONE DELLE OPERE: avvio del progetto sociale

2. Eventuali modifiche al progetto

Fermi restando gli obblighi in capo al beneficiario rispetto ai tempi ed alle modalità di realizzazione del progetto, ogni variazione progettuale e tecnica del contenuto del progetto originario deve essere preventivamente autorizzata dal Comune di Cuneo.

3. Contenuti minimi richiesti delle proposte presentate

Le proposte dovranno contenere i seguenti elaborati e documenti:

- a) una dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante dalla quale si evinca, in modo inequivocabile, il proprio interesse a presentare, nei termini e modi stabiliti nel presente documento, una proposta progettuale in merito alla riqualificazione dell'area in parola (vedi ALLEGATO 1);
- b) la dichiarazione sostitutiva di cui al punto 5 (vedi ALLEGATO 2)
- c) il progetto allegato alla dichiarazione di cui al punto precedente che dovrà essere composto quantomeno da:

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEI LUOGHI redatto secondo i disposti dell'art. 23 c. 6 del D.Lgs 50/2016

- I. elaborati grafici di inquadramento in opportuna scala grafica
- II. elaborati grafici di impatto visivo dell'opera nell'ambiente
- III. relazione tecnico descrittiva dell'intervento
- IV. computo estimativo delle opere in progetto (elenco prezzi regionale oo.pp. Piemonte)
- V. quadro economico e tempi stimati circa il rientro dell'investimento

PROGETTO SOCIALE

- I. progetto generale di impiego sociale
- II. quadro economico gestionale
- d) copia della carta di identità in corso di validità del soggetto ovvero legale rappresentante della società richiedente e del relativo codice fiscale

Le domande prive, anche parzialmente, della documentazione sopramenzionata saranno respinte.



Il Comune si riserva comunque la facoltà di chiedere eventuali integrazioni ritenute necessarie alla migliore comprensione della documentazione (completa) precedentemente presentata.

Qualora dall'istruttoria emerga la non veridicità totale o parziale delle dichiarazioni sostitutive di cui al punto 5. "Condizioni di ammissibilità", la conseguenza è l'esclusione automatica dalla manifestazione di interesse.

4. Garanzie

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi del presente bando l'aggiudicatario presterà in sede di contratto polizza fidejussoria per l'importo pari all'ammontare delle opere edilizie. Detta garanzia dovrà avere validità ed efficacia fino alla data di emissione del certificato di collaudo; l'80% della cauzione potrà tuttavia essere parzialmente svincolato in modo progressivo, di pari passo allo stato di avanzamento lavori

5. Condizioni di ammissibilità

Contestualmente alla presentazione della proposta progettuale, i partecipanti devono attestare altresì, mediante dichiarazione sostitutiva (vedi ALLEGATO 1) resa in conformità alle disposizioni del D.P.R. 445/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

- non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali e di essere pertanto in regola in relazione al D.U.R.C. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) oppure delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale;
- non aver subito sentenza di condanna passata in giudicato o che non sia emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:
 - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43;
 - b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;



- c) delitti di cui agli articoli 316 bis, 316 ter, 334, 335, 336, 337, 338, 340, 341 bis, 342, 343, 345, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353 del codice penale nonché all'articolo 2635 bis del codice civile;
 - d) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
 - e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
 - f) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
 - g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il Decreto Legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
 - h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
- non avere in corso procedimenti oppure procedimenti conclusi contemplati nel Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136";
 - di essere in regola con i pagamenti di tributi comunali (presso il Comune di Cuneo) e nazionali, nonché di non avere alcuna pendenza in essere con il medesimo ente comunale (ad esempio con la polizia municipale);
 - non aver subito la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;1
 - non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione dello Stato, in cui sia stabilito, e non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, oppure versi in stato di sospensione dell'attività commerciale;
 - non essere classificabile come "impresa in difficoltà" ai sensi della normativa comunitaria "Comunicazione della Commissione - Orientamenti comunitari sugli aiuti di Stato per il salvataggio e ristrutturazione di imprese in difficoltà (2004/C 244/02) in GU C 244 dell'1.10.2004, pag. 2.

6. Procedura di valutazione delle domande presentate

Tutte le domande pervenute saranno sottoposte ad un doppio livello di valutazione:

- 1) valutazione di ammissibilità, tesa a verificare, nelle domande e nei soggetti richiedenti, il possesso dei requisiti e delle condizioni specificati nel presente documento;



2) valutazione di merito, per le sole domande che avranno superato, con esito positivo, la valutazione di ammissibilità, con l'applicazione dei criteri di premialità di cui al successivo punto 7 "Criteri e correlativi punteggi nella valutazione delle proposte presentate".

7. Criteri e correlativi punteggi nella valutazione delle proposte progettuali presentate

Il punteggio di merito che la commissione appositamente nominata assegnerà alle domande ritenute ammissibili, sarà attribuito in applicazione dei seguenti criteri di premialità:

progetto edilizio	Compatibilità dell'intervento con le disposizioni di Piano Regolatore generale	Capacità del progetto di soddisfare i criteri di pianificazione del territorio valorizzandone al contempo la funzione pubblica	Alta	5 punti
			Media	2 punti
			Incompatibilità	esclusione
	Qualità dell'intervento	Qualità del progetto, in punto a materiali e standard di esecuzione delle opere, l'entità della spesa calcolata secondo il vigente prezziario regionale per le opere pubbliche del Piemonte	Alta	5 punti
			Media	2 punti
			Sufficiente	1 punto
Progetto sociale	Socialità sul territorio	Incidenza sul territorio della componente sociale del progetto	sovracomunale	5 punti
			comunale	2 punti
			Strettamente locale	0 punti
	Strategicità del progetto	Valenza e strategicità del progetto dal punto di vista sociale	Alta	5 punti
			Media	2 punti
			Bassa	0 punti
	Ulteriori premialità	Ecosostenibilità dell'intervento	Fino a 5 punti	
		Durata inferiore a 90 anni	Fino a 5 punti	
Punteggio massimo premiante				Fino a 30 punti

8. Vincitore



Risulterà vincitore colui che, a seguito della fase valutativa, otterrà il maggior punteggio. Dove dalla fase valutativa emergessero due o più soggetti a pari punteggio, costoro parteciperanno ad un'estrazione a sorte che determinerà il vincitore

Resta inteso che si procederà alla valutazione dei progetti e all'eventuale assegnazione del bando anche in caso vi sia un solo candidato ammesso ovvero anche in caso giunga una sola candidatura.

9. Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

I soggetti interessati possono far pervenire, la documentazione indicata nella presente manifestazione di interesse al Comune di Cuneo — Settore Promozione e Sviluppo Sostenibile del Territorio – Ufficio Patrimonio - Via Roma n. 28 — 12100 Cuneo — a mezzo posta [raccomandata, assicurata o posta celere] o corriere privato, con esclusione della consegna a mano, busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura, entro il termine perentorio del giorno 24 settembre 2020, ora italiana 12:00.

Le dichiarazioni di interesse che dovessero pervenire oltre il suddetto termine, anche se sostitutive o aggiuntive di precedenti pervenute in tempo utile, saranno considerate irricevibili.

La dicitura «Manifestazione di interesse relativa alla del fabbricato di proprietà comunale denominato Casacina Leonotto in località Madonna dell'Olmo» va indicata in maniera chiara e ben leggibile all'esterno del plico contenente la documentazione di cui al punto 3. "Contenuti minimi richiesti delle proposte presentate".

La mancata osservanza delle disposizioni precedenti comporterà l'irricevibilità dell'offerta.

10. Spese

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute o da sostenere per l'espletamento dell'evidenza pubblica, calcolate in misura forfettaria in € 1.000,00 che il concorrente aggiudicatario dovrà rimborsare al Comune, all'atto della sottoscrizione dell'atto pubblico di concessione del diritto di superficie. Sono ugualmente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti la costituzione del diritto di superficie, nessuna esclusa, vigenti al momento della stipula del relativo atto pubblico.

11. Riservatezza dei dati

Il Comune di Cuneo, nel rispetto dei principi sanciti dal Regolamento 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (in seguito definito GDPR), tratta i dati al fine dell'espletamento della procedura in oggetto.

Questa informativa ha lo scopo di informare gli utenti che forniscono i dati al Comune di Cuneo, riguardo al trattamento dei dati personali e alle relative garanzie riconosciute dalla legge.

Essa è resa esclusivamente per la presente manifestazione di interesse, predisposta dal Comune di Cuneo.



TITOLARE DEL TRATTAMENTO

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Cuneo con sede a Cuneo, nella persona del Sindaco pro-tempore.

RESPONSABILE PROTEZIONE DATI

In base all'art 37 del GDPR, il comune con Decreto n.42 del 2018 ha designato il Responsabile della protezione dei dati (RPD), nella persona del Dr. Massimo Perrone, contattabile ai seguenti recapiti: dpo@comune.cuneo.it.

FINALITÀ DEL TRATTAMENTO

I dati personali saranno trattati al fine dell'espletamento della procedura in oggetto, esclusivamente per le finalità che rientrano nei compiti istituzionali dell'Amministrazione in materia di attività economiche come stabiliti nell'articolo 3 comma 2 dello statuto comunale.

LUOGO E MODALITÀ DEL TRATTAMENTO

Il trattamento dei dati si svolge presso il Comune di Cuneo.

I dati sono trattati esclusivamente dal personale comunale secondo i principi di correttezza, liceità, trasparenza, pertinenza e non eccedenza rispetto alle finalità di raccolta e di successivo trattamento.

I dati personali forniti dagli utenti che forniscono riferimenti come nome, cognome, residenza, riferimenti telefonici, indirizzo e-mail, possono essere utilizzati per altre operazioni di trattamento in termini compatibili con gli scopi della raccolta come ad esempio l'invio, mediante posta elettronica, di comunicazioni istituzionali e di pubblica utilità.

I dati relativi alla partecipazione alla manifestazione di interesse non sono oggetto di comunicazione o diffusione, salvo che disposizioni di legge o di regolamento dispongano diversamente.

TEMPO DI CONSERVAZIONE DEI DATI

Il trattamento dei dati avviene per il tempo strettamente necessario a conseguire le finalità, anche mediante l'utilizzo di strumenti automatizzati osservando le misure di sicurezza volte a prevenire la perdita dei dati, gli usi illeciti o non corretti e gli accessi non autorizzati.

TIPOLOGIA E NATURA DEI DATI TRATTATI

Dati forniti volontariamente dall'utente

L'invio esplicito e volontario di posta elettronica agli indirizzi indicati comportano la successiva acquisizione dell'indirizzo del mittente, necessario per rispondere alle richieste, nonché degli eventuali altri dati personali inseriti nella missiva.

In tal caso i dati acquisiti saranno trattati esclusivamente per rispondere alle richieste degli utenti.

Al fine di contestualizzare meglio la domanda, gli utenti potranno essere contattati via email, al telefono o mediante altri sistemi di comunicazione.

Obbligo o facoltà di conferire i dati



L'utente ha l'obbligo di fornire i dati personali riportati nei moduli di richiesta o comunque indicati in contatti con il Comune di Cuneo per l'invio di comunicazioni o di eventuale documentazione.

Il mancato conferimento dei dati (es. dati anagrafici, indirizzo e-mail, numero telefonico) necessari a rendere il servizio può comportare l'impossibilità di ottenere quanto richiesto.

Gli utenti in qualità di interessati del trattamento (soggetti a cui si riferiscono i dati), possono esercitare in qualsiasi momento, rivolgendosi al Titolare, i diritti di seguito elencati.

DIRITTI DEGLI INTERESSATI

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.

2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:

a) delle finalità del trattamento;

b) delle categorie di dati personali in questione;

c) dei destinatari o delle categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, in particolare se destinatari di paesi terzi o organizzazioni internazionali;

d) quando possibile, del periodo di conservazione dei dati personali previsto oppure, se non è possibile, dei criteri utilizzati per determinare questo periodo;

3. L'interessato ha diritto di ottenere:

a) la rettifica o la cancellazione dei dati personali o la limitazione del trattamento dei dati personali che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento;

b) il diritto di proporre reclamo ad un'autorità di controllo;

c) qualora i dati non siano raccolti presso l'interessato, tutte le informazioni disponibili sulla loro origine;

d) l'esistenza di un processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione e, almeno in tali casi, informazioni significative sulla logica utilizzata, nonché l'importanza e le conseguenze previste di tale trattamento per l'interessato.

4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:

a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;

b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

Consultazione della documentazione e informazioni

Per informazioni relative a questo avviso, i concorrenti possono rivolgersi al Comune di Cuneo, via Roma n. 28 — Settore Promozione e Sviluppo Sostenibile del Territorio – Ufficio Patrimonio — dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dal lunedì al giovedì dalle 14,30 alle 16,30 previo



appuntamento telefonico al seguente numero tel. 0171.444.368 oppure via posta elettronica al seguente indirizzo di posta elettronica: settore.patrimonio@comune.cuneo.it.

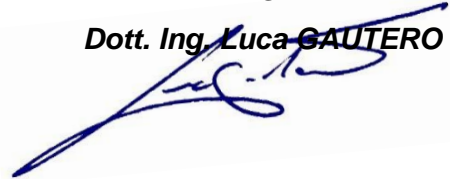
L'avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Cuneo per 30 giorni consecutivi dall'approvazione della stessa manifestazione di interesse ed è consultabile sul sito internet del Comune: www.comune.cuneo.gov.it.

Responsabile del procedimento è l'architetto Virginia Ghibaudo (tel. 0171.444.260).

Cuneo lì 28 luglio 2020

IL DIRIGENTE

Dott. Ing. Luca GAUTERO



Città di Cuneo – Settore Promozione e Sviluppo Sostenibile del Territorio

Via Roma 28 - 12100 Cuneo tel. 0171 444246

P. Iva 00480530047 settore.patrimonio@comune.cuneo.it www.comune.cuneo.it protocollo.comune.cuneo@legalmail.it