CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

AVVISO PUBBLICO DI PROCEDURA COMPARATIVA PER AFFIDAMENTO INCARICO DI REDAZIONE PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

1. TIPOLOGIA DELL'INCARICO E INDIVIDUAZIONE DEI CONTENUTI

La Camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Torino (di seguito Camera di commercio) intende avvalersi della collaborazione di un esperto di elevata professionalità per la redazione e sottoscrizione di una perizia di stima asseverata relativa agli edifici dell'ex Borsa Valori, sito in Torino, via San Francesco da Paola, 28 e del Centro Congressi "Torino Incontra", sito in Torino, via Nino Costa, 8.

L'edificio dell'ex Borsa Valori di Torino, di proprietà della Camera di commercio, si trova sull'angolo tra le vie Cavour e San Francesco da Paola, di fronte al piazzale Valdo Fusi, rispettivamente sui fronti S-W e S-E; il lato N-E si affaccia sul giardino in cui è sistemato anche l'accesso di via Nino Costa del Centro Congressi "Torino Incontra", sempre di proprietà della Camera di commercio.
L'edificio è un'importante testimonianza del rinnovamento architettonico che si ebbe in Italia all'inizio del secondo dopoguerra e della ricerca strutturale ed estetica seguita al razionalismo.
L'edificio fu progettato da Roberto Gabetti, Aimaro Oreglia d'Isola e Giorgio Raineri, mentre i calcoli strutturali si devono a Giuseppe Raineri.
Fu realizzato tra il 1952 ed il 1956 e fu attivo come sede delle contrattazioni borsistiche fino al 1992.
Oggetto negli anni passati di interventi di totale bonifica dall'amianto, attualmente l'edificio è in disuso.

Limitrofo al palazzo dell'ex Borsa Valori e collegato tramite scale esterne sul giardino, vi è il Centro Congressi "Torino Incontra", gestito dall'omonima azienda speciale.
Gli spazi adibiti a centro congressi in origine ospitavano le sale riunioni del Palazzo degli Affari, realizzato su progetto di Carlo Mollino, Carlo Graffi, Alberto Galardi e Antonio Migliasso, dal 1964 al 1972.
I locali sono stati oggetto di un consistente intervento di ristrutturazione tra il 1989 ed il 1992, a firma dell'architetto Paolo Vidili, per la realizzazione del centro congressi stesso, reso accessibile attraverso una rampa pedonale adagiata sul giardino verso la Borsa Valori, partendo da via Nino Costa.

Il centro, si sviluppa ai piani terra, primo e secondo interrato di palazzo Affari, i cui impianti di climatizzazione invernale ed estiva servono anche il centro congressi stesso.

Le superfici dell'ex Borsa Valori e del centro congressi sono desumibili dalle allegate planimetrie e verificabili sul posto.

Attualmente l'immobile dell'ex Borsa Valori è censito al N.C.E.U. di Torino al Foglio 1281, particella 139, subalterni 1-2-3-5-6-7 ed il Centro Congressi "Torino Incontra", è censito al N.C.E.U. di Torino al Foglio 1281, particella 132, subalterno 2.

Il valore di ricostruzione a nuovo, senza imputare il valore dell'area edificata, è stato stimato a gennaio 2014 pari a circa Euro 15.000.000,00 per il palazzo ex Borsa Valori e circa Euro 21.000.000,00 per il Centro Congressi "Torino Incontra".

La perizia dovrà individuare, sia in relazione ad ognuno dei due edifici che all'intero complesso:

- il più probabile valore di mercato in caso di vendita;
- il più probabile valore di alienazione della proprietà superficiaria, da riconoscere in un'unica soluzione iniziale ed, in alternativa, in canoni annuali (stabilendo, per tale ipotesi, la miglior durata in anni);
- il possibile importo di locazione, indicando un'eventuale durata in base alla destinazione d'uso, unitamente all'elenco ed alla stima delle spese comunque a carico del proprietario.

La perizia dovrà altresì stabilire quale delle precedenti ipotesi sia più redditizia per la Camera di commercio e maggiormente e rapidamente realizzabile, a seconda della destinazione d'uso che la stessa perizia dovrà individuare tra quelle possibili nel terziario e commerciale.

I valori indicati in perizia dovranno riportare la percentuale di oscillazione degli stessi, comunque contenuta entro +/- 5% ed il relativo periodo di validità in relazione all'andamento dei mercati immobiliari e finanziari.

La perizia dovrà essere redatta secondo le migliori pratiche e dovrà contenere almeno i seguenti elementi tecnico-estimativi:

- oggetto e scopo della valutazione
- ubicazione
- descrizione
- specifiche elementi, strutture, impianti
- proprietà
- inquadramento urbanistico
- dati catastali
- consistenza
- stato di manutenzione
- situazione locativa
- valutazione dell'immobile (nei casi di vendita, alienazione della proprietà superficiaria, locazione)
- conclusioni
- allegati (foto, planimetrie, visure).

Si precisa che la perizia dovrà riportare i dettagli delle varie metodologie estimative adottate e il valore peritato finale dovrà essere frutto dell'intermediazione dei singoli risultati ottenuti con l'applicazione delle singole metodologie.

Il soggetto incaricato avrà l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso nello svolgimento della propria attività, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari allo svolgimento dell'incarico stesso.

La perizia sarà di esclusiva proprietà della Camera di commercio e non potrà essere fornita a terzi, salvo che su espressa autorizzazione della Camera di commercio stessa.

2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono partecipare alla presente procedura comparativa devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- godere dei diritti civili e politici;

- non aver riportato condanne penali e non essere destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti al casellario giudiziale, né avere procedimenti penali in corso;
- essere iscritti in uno dei seguenti albi/ordini: architetti, ingegneri, dottori agronomi, geometri, periti edili o periti agrari
  oppure
  essere iscritti nel Ruolo periti ed esperti della Camera di commercio come "Periti in stima e valutazione immobili".

I requisiti prescritti devono essere posseduti, a pena d'esclusione, alla data di scadenza del termine stabilito dal presente avviso per la presentazione delle domande di partecipazione e devono permanere al momento della assegnazione e svolgimento dell'incarico.

La mancanza o la perdita dei requisiti accertata dall'ufficio, comporterà l'esclusione dalla procedura comparativa o la risoluzione dall'incarico, trovando applicazione l'art.2231 del codice civile.

3. OBIETTIVI CHE SI INTENDONO PERSEGUIRE CON IL CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Obiettivo della Camera di commercio è quello di definire il rapporto giuridico attraverso il quale valorizzare il più rapidamente possibile gli immobili dell'ex Borsa Valori e del Centro Congressi "Torino Incontra", ricavandone il giusto beneficio economico.

La perizia potrà inoltre essere messa a disposizione dei partecipanti all'eventuale procedura per l'individuazione di un *advisor,* che affianchi l'Ente nella predisposizione della gara d'appalto per la vendita/alienazione della proprietà superficiaria/locazione degli immobili peritati e conduca un'indagine dei mercati finanziari e prospetti i vantaggi, i costi e i rischi della soluzione scelta.

4. DURATA DELL'INCARICO

L'incarico dovrà essere espletato in 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto di lavoro autonomo di natura occasionale.

5. LUOGO DELLA PRESTAZIONE

L'attività descritta al punto 1. del presente avviso dovrà essere svolta in luogo diverso dai locali della Camera di commercio, ad eccezione dei sopralluoghi necessari all'espletamento della stessa.

6. COMPENSO DELL'INCARICO

L'onorario complessivo per lo svolgimento dell'incarico di cui al punto 1. è pari a 1600,00 Euro lordi (comprensivo di tutte le spese, anche fiscali e previdenziali, al netto di IVA) e sarà corrisposto al termine dell'incarico, a seguito di presentazione di regolare documento contabile e comunque entro 30 giorni dalla data di ricevimento dello stesso.
Non sarà riconosciuta alcuna prestazione aggiuntiva rispetto a quanto stabilito nel contratto, se non espressamente autorizzata dall'Ente.

7. TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Il presente avviso e i relativi allegati sono pubblicati all'Albo della Camera di commercio e sul sito internet della stessa, all'indirizzo www.to.camcom.it/procedurecomparative.

I soggetti interessati dovranno recapitare con qualsiasi mezzo alla Camera di commercio di Torino, via Carlo Alberto, 16 – 10123 Torino, **entro e non oltre le ore 12:00 del 7 aprile 2015**, una busta sigillata con apposta, oltre ai dati identificativi del mittente, la seguente dicitura:

"NON APRIRE CONTIENE DOCUMENTI PROCEDURA COMPARATIVA PER AFFIDAMENTO INCARICO DI REDAZIONE PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA".

La consegna diretta o tramite agenzia di recapito dovrà esclusivamente effettuarsi presso l'ufficio protocollo della Camera di commercio, sito in via Carlo Alberto n. 16 – 10123 Torino, nel seguente orario: dal lunedì al giovedì dalle 9,00 alle 12,15 e dalle 14,30 alle 15,45, il venerdì dalle 9,00 alle 12,15. Si precisa che l'ufficio sarà chiuso nei giorni di venerdì 3 aprile e lunedì 6 aprile 2015.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Ai fini della partecipazione alla procedura, faranno fede la data e l'ora di ricezione del plico apposte dall'ufficio protocollo e non saranno presi in considerazione plichi che dovessero giungere per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore o di ritardo imputabile al vettore, oltre il termine perentorio sopra indicato.

La busta dovrà contenere al proprio interno la seguente documentazione:

- la domanda di partecipazione, preferibilmente redatta utilizzando il modulo A allegato al presente avviso;
- il *curriculum* del professionista che intende partecipare alla presente procedura comparativa, da cui si evincano le esperienze rilevanti ai fini della valutazione e comunque dichiarati nella domanda di partecipazione.

Alla domanda di partecipazione, debitamente sottoscritta, dovrà essere allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, ai sensi dell'art.38 del D.P.R. n.445/2000.

Si precisa che le buste pervenute prive anche solo di uno dei documenti richiesti non verranno prese in considerazione. La mancata sottoscrizione dei documenti e/o la mancata allegazione del documento di identità comporteranno l'esclusione dalla procedura.

La mancata compilazione e selezione di parti della dichiarazione, riguardanti l'individuazione di titoli comporteranno la mancata attribuzione del punteggio.

Eventuali chiarimenti e richieste di sopralluogo, propedeutiche alla partecipazione alla procedura, dovranno pervenire al settore "Immobili e Impianti" tramite posta elettronica certificata all'indirizzo immobili.impianti@to.legalmail.camcom.it entro la data di scadenza per la presentazione delle domande.

8. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI TITOLI

I seguenti titoli, requisiti, esperienze culturali e professionali dei soggetti interessati al conferimento dell'incarico, come anche indicati nella domanda di partecipazione, verranno valutati dal dirigente dell'Area "Risorse Finanziarie e Provveditorato" della Camera di commercio di Torino sulla base della griglia di valutazione allegata (si veda l'allegato B). Detta valutazione sarà effettuata attraverso l'attribuzione dei punteggi specificati nella medesima griglia.

- Certificazione norma UNI 11558:2014
- Iscrizione Albo CTU e periti con specializzazione "stime immobiliari"
- N° anni di iscrizione all'albo/ordine di appartenenza
- N° stime effettuate dal 1 gennaio 2012
- Valore totale degli immobili stimati dal 1 gennaio 2012
- Valore più alto dell'immobile stimato dal 1 gennaio 2012
- Pubblicazioni metodologiche/articoli/docenze di stima immobiliare

9. EFFETTUAZIONE COLLOQUIO

La valutazione ed individuazione del soggetto affidatario avverrà per soli titoli e non verrà effettuato colloquio.

10. TERMINE DI CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI INCARICO

Il procedimento finalizzato al conferimento dell'incarico di perizia asseverata verrà concluso entro giugno 2015.

11. LUOGO E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Come precisato al punto 5., le attività oggetto dell'incarico saranno svolte dal soggetto incaricato senza vincoli relativamente al luogo di svolgimento e comunque fuori dei locali dell'Ente, ad eccezione dei già indicati sopralluoghi.

12. STRUTTURA DI RIFERIMENTO E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La struttura di riferimento per l'incarico di perizia oggetto della procedura comparativa è il settore "Immobili e Impianti" della Camera di commercio di Torino ed il responsabile del procedimento è la responsabile del settore stesso:
Cristina Zavattaro
Tel. 011/ 5716530
Fax 011/5716539
immobili.impianti@to.legalmail.camcom.it

Allegati
A. Modulo domanda di partecipazione
B. Griglia di valutazione
C. Planimetrie

Torino, 18/03/2015

IL DIRIGENTE
Marco Minarelli
(firmato in originale)