



UNIONE DEI COMUNI NORD EST TORINO

Città Metropolitana di Torino

Determinazione n. 275 del 03/08/2026

Oggetto: PROCEDURA TELEMATICA APERTA PER L’AFFIDAMENTO MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (AI SENSI DELL’ART. 193, COMMA 3 DEL D.LGS. N. 36/2023) DELLA CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DELLA CASA DELLA SALUTE – CASA DELLA STUDENTE NEL COMUNE DI SETTIMO TORINESE (TO) (CIG BC98184879 – CUP B34D26004750007). AVVIO DEL PROCEDIMENTO ED APPROVAZIONE DOCUMENTI DI GARA

Unione dei Comuni Nord Est Torino

IL DIRETTORE

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio di Unione N.E.T. n. 15 del 29/09/2023, ad oggetto: "Approvazione bozza di Convenzione tra l’Unione dei Comuni Nord Est Torino, i Comuni di Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Leini, San Benigno Canavese, San Mauro Torinese, Settimo Torinese e Volpiano per l'esercizio delle funzioni di Stazione Appaltante per l'affidamento dei contratti di lavori, beni e servizi (art. 30 del D.Lgs. 267/2000)";
- la "Convenzione tra l'Unione dei Comuni Nord Est Torino e i Comuni di Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Leini, San Benigno Canavese, San Mauro Torinese, Settimo Torinese e Volpiano per l'esercizio delle funzioni di Stazione appaltante per l'affidamento dei contratti di lavori, beni e servizi (ex artt. 62 e 63 del D.Lgs. n. 36/2023, art. 30 del D.Lgs. 267/2000)", sottoscritta in data 24/01/2024, Repertorio n. 87;
- la Deliberazione del Consiglio di Unione N.E.T. n. 21 del 16/12/2025, ad oggetto: "Convenzione tra l'Unione dei Comuni Nord Est Torino ed i Comuni di Borgaro T.se, Caselle T.se, Leini, San Benigno Canavese, San Mauro T.se, Settimo T.se e Volpiano per l'esercizio delle funzioni di Stazione Appaltante per l'affidamento dei contratti di lavori, beni e servizi (ex artt. 62 e 63 del D.Lgs. n. 36/2023, art. 30 del D.Lgs. 267/2000). Proroga della durata fino al 31/12/2027";

Richiamata inoltre la Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Settimo Torinese n. 163 del 28/07/2026 ad oggetto: "Proposta di partenariato pubblico privato, ai sensi dell’articolo 193 comma 15, del D.Lgs 31 marzo 2023 n. 36, per l’affidamento in Concessione in Partenariato Pubblico-Privato (PPP) Casa della Salute – Casa dello Studente nel Comune di Settimo T.se (TO). Approvazione documenti ed indirizzi ai sensi dell’articolo 193/VII e VIII comma del D. Lgs. 36/2023";

Atteso che, con tale atto, il Comune di Settimo Torinese ha provveduto:

- a dichiarare di pubblico interesse la Proposta di Partenariato Pubblico Privato, ai sensi dell'articolo 193 comma 15, del D.Lgs 31 marzo 2023 n. 36, per l'affidamento in Concessione in partenariato pubblico-privato (PPP) della realizzazione e gestione Casa della Salute – Casa dello Studente nel Comune di Settimo Torinese, da realizzarsi mediante l'istituto della finanza di progetto, presentato dalla società CS Costruzioni S.r.l. sulla base della documentazione agli atti del Comune di Settimo Torinese;
- a dare atto che la società CS Costruzioni S.r.l. è promotore dell'iniziativa
- ad approvare la documentazione del progetto allegata alla citata Delibera di G.C. n. 163 del 28/07/2026;
- a fissare la durata della concessione in 35 anni (40 anni in caso di *worst scenario*);
- a stimare che il valore presunto della Concessione, stimato ai sensi dell'art. 179 del Codice, siccome risultante dalla Proposta, si compone dei seguenti elementi:
 - a) ricavi stimati per servizi connessi alla Casa dello Studente pari a € 4.764.026,462, oltre Iva;
 - b) ricavi stimati per servizi connessi alla Casa della Salute, pari a € 22.932,772,48 oltre Iva;
 - c) ricavi per contribuzione del Concedente, pari a € 195.266,00, oltre Iva in misura di legge, nello scenario *worst* e ad euro € 97.633,00 nello scenario base;
 - d) ricavi stimati per la cessione delle aree acquisite dalla società Patrimonio Città di Settimo Torinese S.r.l. pari a € 1.670.000,00, oltre Iva in misura di legge, valore di cessione ipotizzato nel Piano Economico Finanziario.
- a stabilire che il totale del valore della concessione è pertanto pari a € 29.562.064,94 oltre Iva in misura di legge;
- a non riconoscere al Proponente il diritto di Prelazione sulla miglior offerta formulata da altri concorrenti, giusto il recente pronunciamento in merito della Corte di Giustizia Europea del 5 febbraio 2026;
- a stabilire che la selezione del Concessionario avverrà mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 193, comma 3, del Codice, attribuendo un massimo di punti 80 per l'offerta tecnica e un massimo di 20 punti per l'offerta economica;
- a definire i requisiti di partecipazione alla procedura e i punteggi e i criteri di valutazione delle offerte;
- a delegare alla Centrale Unica di Committenza (CUC), istituita presso l'Unione N.E.T., l'espletamento della procedura di gara, inviando la relativa documentazione approvata;
- a stabilire che il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del Codice, è il dott. Stefano Maggio, Direttore dei Servizi Generali del Comune di Settimo Torinese;

Ritenuto pertanto di bandire una procedura telematica aperta per l'affidamento mediante partenariato pubblico-privato, ai sensi dell'art. 193, comma 3, e dell'art. 176 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023, della Concessione per la realizzazione e gestione della Casa della Salute – Casa dello Studente nel Comune di Settimo Torinese, stabilendo:

- che la procedura di gara verrà espletata in modalità completamente telematica attraverso la piattaforma di *e-procurement* istituita da Unione N.E.T., disponibile all'indirizzo web: <https://e-procurement.unionenet.it>;
- di applicare per la scelta del Concessionario il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, attribuendo un massimo di punti 80 per l'offerta tecnica e un massimo di 20 punti per l'offerta economica
- che il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento è il dott. Stefano Maggio, Direttore dell'Unione dei Comuni Nord Est Torino;

Vista in proposito la seguente documentazione, facente parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Bando di gara;
- il Disciplinare di gara e relativi modelli allegati:

- A. Domanda di Partecipazione con dichiarazioni a corredo sostitutive e integrative;
- B. Documento di gara Unico Europeo (DGUE);
- C. Offerta Economica;
- D. Informativa per il trattamento dei dati personali;
- E. Prescrizioni relative al contenuto dell'offerta tecnica e tabella dei criteri di valutazione dell'Offerta Tecnica;
- F. Dichiarazione sui segreti tecnici o commerciali contenuti nell'Offerta tecnica;

Dato atto che la proposta progettuale si compone dei seguenti documenti:

GENERALI

- A.1_bozza di Convenzione di concessione
- A2_Matrice rischi
- A.3.0_Caratteristiche servizio
- A.3.1_Capitolato Salute
- A.3.2_Capitolato Studente
- A.4_Sintesi tariffe
- A.5_Carta servizi salute
- A.6_Carta servizi studente
- B-QE QRS
- C_PEF
- D_Ganntt
- E_Sic.Prel
- F_Manut.Prel

INT. 1

- 1_1ab_Rel-Generale-Tecnica
- 1_1c_Esclusione archeologica
- 1_1d.1_Esclusione VIA
- 1_1d.2_Esclusione PMA
- 1_1e_RelazioneSostenibilità
- 1_1f_Ril Stato di fatto immobile
- 1_1g_Esclusione BIM
- 1_1h.1 Inquad. Territoriale
- 1_1h.2 Progetto piante
- 1_1ai1_CME
- 1_1i2_EP

INT. 2

- 2_2ab_Rel-Generale-Tecnica
- 2_2c_Esclusione archeologica

2_1d.1_Esclusione VIA
2_2d.2_Esclusione PMA
2_2e_RelazioneSostenibilità
2_2f_Ril Stato di fatto
2_2g_Esclusione BIM
2_2h.1 Inquad. Territoriale
2_2h.2 Progetto piante
2_2ai1_CME
2_2i2_EP

ASSEVERAZIONE PEF

Ritenuto pertanto di provvedere all'approvazione del Bando di gara, del Disciplinare e dei relativi allegati (come sopra elencati);

Atteso che, in ottemperanza a quanto disposto dal comma 5 dell'art. 3 della Legge 13/8/2010 n. 136 in materia di "tracciabilità dei flussi finanziari", il codice identificativo di gara dell'ANAC è il seguente: CIG BC98184879;

Dato atto che i contributi di gara dovuti dai concorrenti e dalla Stazione Appaltante a favore dell'ANAC ammontano alle seguenti somme:

- Stazione Appaltante € 880,00;
- Operatori economici € 560,00;

Dato inoltre atto che occorre impegnare e contestualmente accertare (in quanto a carico del Comune di Settimo Torinese) tale somma di € 880,00 a titolo di contributo di gara all'ANAC;

Atteso poi che:

- come previsto dall'art. 6 della citata "Convenzione tra l'Unione dei Comuni Nord Est Torino e i Comuni di Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Leini, San Benigno Canavese, San Mauro Torinese, Settimo Torinese e Volpiano Per l'esercizio delle funzioni di Stazione appaltante per l'affidamento dei contratti di lavori, beni e servizi (ex artt. 62 e 63 del D.Lgs. n. 36/2023, art. 30 del D.Lgs. 267/2000)", "[...] Ai sensi dell'articolo 45, comma 8 del D.Lgs. 36/2023, gli Enti convenzionati che si avvalgono della Centrale di Committenza dell'Unione di Comuni Nord Est Torino destinano una quota pari al 10% delle risorse finanziarie stanziare per le funzioni tecniche, ai sensi dei commi 1 e 2 del richiamato articolo 45 del D.Lgs. 36/2023 [...]";
- il Comune di Settimo Torinese provvederà, con successivo atto amministrativo, a destinare e impegnare le risorse economiche al personale dell'ente preposto relativamente alle funzioni tecniche dell'appalto in oggetto;

Vista la Deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 20 del 16/12/2025, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;

Richiamata la Deliberazione della Giunta dell'Unione n. 1 del 15/01/2026 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2026-2028, parte finanziaria;

Visto il D.Lgs. 23/06/2011, n. 118 e s.m.i. recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli EE.LL. e dei loro Organismi;

Considerato che l'assunzione degli impegni di spesa e degli accertamenti di entrata deve tener conto del principio contabile della competenza finanziaria che dispone l'obbligo di imputazione dell'entrata e della spesa all'esercizio in cui le stesse divengono esigibili;

Dato atto che le obbligazioni passive ed attive di cui trattasi sono imputate all'esercizio 2026, nel quale verranno scadenza, e che risultano compatibili con la programmazione dei pagamenti;

Richiamato l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il Decreto del Presidente dell'Unione n. 5 in data 30/07/2026, con il quale veniva nominato il Direttore dell'Unione;

Visto lo Statuto ed i vigenti regolamenti;

D E T E R M I N A

1. **DI RICHIAMARE** integralmente le premesse ed in particolare la Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Settimo Torinese n. 163 del 28/07/2026 ad oggetto: "Proposta di partenariato pubblico privato, ai sensi dell'articolo 193 comma 15, del D.Lgs 31 marzo 2023 n. 36, per l'affidamento in Concessione in Partenariato Pubblico-Privato (PPP) Casa della Salute – Casa dello Studente nel Comune di Settimo T.se (TO). Approvazione documenti ed indirizzi ai sensi dell'articolo 193/VII e VIII comma del D. Lgs. 36/2023";
2. **DI AVVIARE** una procedura telematica aperta per l'affidamento mediante partenariato pubblico-privato, ai sensi dell'art. 193, comma 3, e dell'art. 176 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023, della Concessione per la realizzazione e gestione della Casa della Salute – Casa dello Studente nel Comune di Settimo Torinese, stabilendo:
 - che la procedura di gara verrà espletata in modalità completamente telematica attraverso la piattaforma di *e-procurement* istituita da Unione N.E.T., disponibile all'indirizzo web: <https://e-procurement.unionenet.it>;
 - di applicare per la scelta del Concessionario il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, attribuendo un massimo di punti 80 per l'offerta tecnica e un massimo di 20 punti per l'offerta economica
 - che il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento è il dott. Stefano Maggio, Direttore dell'Unione di Comuni Nord Est Torino.
3. **DI DARE ATTO** che il Comune di Settimo Torinese ha provveduto:
 - a dichiarare di pubblico interesse la Proposta di Partenariato Pubblico Privato, ai sensi dell'articolo 193 comma 15, del D.Lgs 31 marzo 2023 n. 36, per l'affidamento in Concessione in partenariato pubblico-privato (PPP) della realizzazione e gestione Casa della Salute – Casa dello Studente nel Comune di Settimo Torinese, da realizzarsi mediante l'istituto della finanza di progetto, presentato dalla società CS Costruzioni S.r.l. sulla base della documentazione agli atti del Comune di Settimo Torinese;
 - a dare atto che la società CS Costruzioni S.r.l. è promotore dell'iniziativa
 - ad approvare la documentazione del progetto allegata alla citata Delibera di G.C. n. 163 del 28/07/2026;
 - a fissare la durata della concessione in 35 anni (40 anni in caso di worst scenario);
 - a stimare che il valore presunto della Concessione, stimato ai sensi dell'art. 179 del Codice, siccome risultante dalla Proposta, si compone dei seguenti elementi:

- a) ricavi stimati per servizi connessi alla Casa dello Studente pari a € 4.764.026,462, oltre Iva;
 - b) ricavi stimati per servizi connessi alla Casa della Salute, pari a € 22.932,772,48 oltre Iva;
 - c) ricavi per contribuzione del Concedente, pari a € 195.266,00, oltre Iva in misura di legge, nello scenario *worst* e ad euro € 97.633,00 nello scenario base;
 - d) ricavi stimati per la cessione delle aree acquisite dalla società Patrimonio Città di Settimo Torinese S.r.l. pari a € 1.670.000,00, oltre Iva in misura di legge, valore di cessione ipotizzato nel Piano Economico Finanziario.
- a stabilire che il totale del valore della concessione è pertanto pari a € 29.562.064,94 oltre Iva in misura di legge;
 - a non riconoscere al Proponente il diritto di Prelazione sulla miglior offerta formulata da altri concorrenti, giusto il recente pronunciamento in merito della Corte di Giustizia Europea del 5 febbraio 2026;
 - a stabilire che la selezione del Concessionario avverrà mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 193, comma 3, del Codice, attribuendo un massimo di punti 80 per l'offerta tecnica e un massimo di 20 punti per l'offerta economica;
 - a definire i requisiti di partecipazione alla procedura e i punteggi e i criteri di valutazione delle offerte;
 - a delegare alla Centrale Unica di Committenza (CUC), istituita presso l'Unione N.E.T., l'espletamento della procedura di gara, inviando la relativa documentazione approvata;
 - a stabilire che il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del Codice, è il dott. Stefano Maggio, Direttore dei Servizi Generali del Comune di Settimo Torinese;

4. **DI APPROVARE** la seguente documentazione, facente parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Bando di gara
- il Disciplinare di gara e relativi modelli allegati:
 - A. Domanda di Partecipazione con dichiarazioni a corredo sostitutive e integrative;
 - B. Documento di gara Unico Europeo (DGUE);
 - C. Offerta Economica;
 - D. Informativa per il trattamento dei dati personali;
 - E. Prescrizioni relative al contenuto dell'offerta tecnica e tabella dei criteri di valutazione dell'Offerta Tecnica;
 - F. Dichiarazione sui segreti tecnici o commerciali contenuti nell'Offerta tecnica;

5. **DI DARE ATTO** che la proposta progettuale si compone di:

GENERALI

A.1 _bozza di Convenzione di concessione

A2 _Matrice rischi

A.3.0 _Caratteristiche servizio

A.3.1 _Capitolato Salute

A.3.2 _Capitolato Studente

A.4 _Sintesi tariffe

A.5 _Carta servizi salute

A.6 _Carta servizi studente

B-QE QRS

C_PEF
D_Ganntt
E_Sic.Prel
F_Manut.Prel

INT. 1

1_1ab_Rel-Generale-Tecnica
1_1c_Esclusione archeologica
1_1d.1_Esclusione VIA
1_1d.2_Esclusione PMA
1_1e_RelazioneSostenibilità
1_1f_Ril Stato di fatto immobile
1_1g_Esclusione BIM
1_1h.1 Inquad. Territoriale
1_1h.2 Progetto piante
1_1ai1_CME
1_1i2_EP

INT. 2

2_2ab_Rel-Generale-Tecnica
2_2c_Esclusione archeologica
2_1d.1_Esclusione VIA
2_2d.2_Esclusione PMA
2_2e_RelazioneSostenibilità
2_2f_Ril Stato di fatto
2_2g_Esclusione BIM
2_2h.1 Inquad. Territoriale
2_2h.2 Progetto piante
2_2ai1_CME
2_2i2_EP

ASSEVERAZIONE PEF

6. **DI DARE ATTO** che in ottemperanza a quanto disposto dal comma 5 dell'art. 3 della Legge 13/8/2010 n. 136 in materia di "tracciabilità dei flussi finanziari", il codice identificativo di gara dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici è il seguente: CIG BC98184879;
7. **DI DARE** inoltre **ATTO** che:
- come previsto dall'art. 6 della citata "Convenzione tra l'Unione dei Comuni Nord Est Torino e i Comuni di Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Leini, San Benigno Canavese, San Mauro Torinese, Settimo Torinese e Volpiano Per l'esercizio delle funzioni di Stazione appaltante per l'affidamento dei contratti di lavori, beni e servizi (ex artt. 62 e 63

del D.Lgs. n. 36/2023, art. 30 del D.Lgs. 267/2000)", "[...] Ai sensi dell'articolo 45, comma 8 del D.Lgs. 36/2023, gli Enti convenzionati che si avvalgono della Centrale di Committenza dell'Unione di Comuni Nord Est Torino destinano una quota pari al 10% delle risorse finanziarie stanziare per le funzioni tecniche, ai sensi dei commi 1 e 2 del richiamato articolo 45 del D.Lgs. 36/2023 [...]";

- il Comune di Settimo Torinese provvederà, con successivo atto amministrativo, a destinare e impegnare le risorse economiche al personale dell'ente preposto relativamente alle funzioni tecniche dell'appalto in oggetto;

8. **DI IMPEGNARE** e contestualmente **ACCERTARE** (in quanto a carico del Comune di Settimo Torinese) la somma di € 880,00 a titolo di contributo di gara all'ANAC, all'apposito capitolo del Bilancio 2026, come specificato nel prospetto sotto riportato;

9. **DI DARE ATTO** che le obbligazioni attive e passive di cui trattasi sono imputate all'esercizio 2026, nel quale verranno a scadenza;

10. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio interessato la liquidazione della spesa, nei limiti dell'impegno assunto, mediante apposita autorizzazione ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. 267/2000.

E U	Codice Piano dei Conti	Capitolo	Oggetto capitolo	Beneficiario Cliente	Importo	Anno/Imp. Anno/Acc.	CIG - Note
E	E.2.01.01.02.003	105	TRASFERIMENTI DAI COMUNI PARTECIPANTI ALL'UNIONE E ALTRI ENTI PER GARE – CUC – CONTRIBUTO ANAC	COMUNE DI SETTIMO TORINESE	880,00	2026/152	//
U	U.1.03.02.16.999	2150	SERVIZI AMMINISTRATIVI	ANAC	880,00	2026/490	//

Il Direttore
Dott. Stefano Maggio