



CITTA' DI TORINO



Rep. DD 03/02/2021.0000384. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da: ELISABETTA DE NARDO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

All. 1

BANDO 12/2021

SCHEMA DI CAPITOLATO DI GARA PER LA CONCESSIONE A TERZI DELLA GESTIONE SOCIALE DEI BAGNI PUBBLICI, DEL BAGNO TURCO/HAMMAM E DEI LOCALI SITI IN VIA LUSERNA DI RORA` N. 8 TORINO. N. CIG 8608740CF9.

Art. 1 - Finalità e oggetto della gara

La Città di Torino intende procedere alla concessione in gestione sociale in regime di convenzione all'interno dell'immobile sito in via Luserna di Rorà n. 8, *di tre locali ad uso ufficio; salone polivalente: esclusivamente nei seguenti giorni e orari: martedì dalle ore 9.00 alle 14.00, mercoledì dalle ore 9.00 alle 18.00, venerdì dalle ore 14.00 alle 24.00, il sabato dalle ore 15.00 alle ore 18.00 e, una volta al mese (ad eccezione dei mesi di luglio ed agosto) dalle ore 15.00 alle 23.00; un locale caffetteria con dehor e servizi igienici; parte dell'ex alloggio di custodia (alloggio A); Bagni pubblici e Hammam (Sauna – Bagno turco); l'area esterna sistemata a parcheggio con nove posti auto; l'area verde e cortile interno; al piano interrato, zona cantine ad uso deposito.*

A tal fine, la Città di Torino intende espletare una procedura di gara ai sensi degli artt. 60, 164 e seguenti della Parte III, Titolo I, Capo I del D. Lgs n. 50/2016 del 18 aprile 2016 e s.m.i., e relativi atti attuativi, conformemente alle disposizioni, per quanto compatibili, contenute nelle parti I e II del succitato D. Lgs n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i., relativamente ai principi generali, alle esclusioni, alle modalità e alle procedure di affidamento, alle modalità di pubblicazione e redazione dei bandi e degli avvisi, ai requisiti generali e speciali e ai motivi di esclusione, ai criteri di aggiudicazione, alle modalità di comunicazione ai candidati e agli offerenti, ai requisiti di qualificazione degli operatori economici, ai termini di ricezione delle domande di partecipazione, alla concessione e delle offerte, nonché alle modalità di esecuzione.

La gestione dei bagni pubblici, del bagno turco/hammam e dei locali siti in Via Luserna di Rorà n. 8 dovrà essere prestata nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività proposte, adottando tutte le misure necessarie per la tutela dell'igiene, della sicurezza, della salute pubblica, dell'ordine pubblico, con l'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altre autorità competenti potranno emanare nelle materie indicate, nonché delle linee guida emanate in materia di emergenza epidemiologica da Covid-19.

Per quanto non espressamente previsto in detta normativa, ai sensi dell'art. 30 comma 8 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., si applicano le disposizioni di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"). Alla stipula del contratto e alla fase di esecuzione si applicano le disposizioni del Codice Civile.

La procedura suddetta avverrà con le modalità specificate nel presente disciplinare e nel Regolamento Comunale per la Disciplina dei Contratti n. 386.

I locali oggetto della procedura di gara saranno, come risulta dall'allegata planimetria (**Allegato n. 1/A**), i seguenti: al piano seminterrato il **salone polivalente** (nei seguenti giorni e



CITTA' DI TORINO



orari: martedì dalle ore 9.00 alle 14.00, mercoledì dalle ore 9.00 alle 18.00, venerdì dalle ore 14.00 alle 24.00, il sabato dalle ore 15.00 alle ore 18.00 e, una volta al mese - ad eccezione dei mesi di luglio ed agosto - dalle ore 15.00 alle 23.00); il **locale caffetteria**, con dehor nel cortile interno, oltre ai servizi igienici; al piano terreno **due locali ad uso ufficio contrassegnati con le lettere C e D**; l'area esterna sistemata a parcheggio con nove posti auto; l'area verde e il cortile interno; al piano rialzato **un locale ad uso ufficio contrassegnato con la lettera B**; al primo piano i **Bagni pubblici** che comprendono 17 docce, la zona asciugacapelli e servizi complementari, la sala d'attesa, lo spogliatoio, i servizi igienici e il disimpegno. La zona destinata a **bagno turco/hammam**, anch'essa sita al primo piano, è costituita da spogliatoio, zona asciugacapelli, disimpegno, servizi igienici, zona massaggi, soppalco/zona relax, sauna, bagno turco occidentale, 4 docce multifunzione e hammam; al piano secondo **parte dell'ex alloggio di custodia (alloggio A)** da ristrutturare, il cui utilizzo sarà individuato dal concessionario; al piano interrato **zona cantine ad uso deposito**.

Le planimetrie dell'area in concessione sono fruibili in formato cartaceo presso la Circoscrizione 3 di Corso Peschiera 193 e in formato PDF sul sito Telematico della Città.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Foglio 1237 - Part. 72 - Sub. 6 (Salone) - Sub. 7 (Caffetteria) - Sub. 8 (Bagni) - Sub. 9 (Sauna - Bagno turco) - Sub. 10 (Alloggio) - Sub. 11 (Beni comuni non censibili) - Sub. 12 (Cantina) - Sub. 13 (Cantina) - Sub. 14 (Cantina).

La Città di Torino concederà la predetta area e gli arredi, di proprietà della Città, disponibili in loco, di cui all'*elenco allegato (Allegato n. 1/B)* al soggetto che verrà individuato a seguito della presente procedura di gara.

L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui all'art. 95 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i e dall'art. 4 comma 3 del Regolamento Comunale n. 348.

La Circoscrizione 3 intende concedere la gestione sociale dei bagni pubblici, del bagno turco hammam e dei locali siti in via Luserna di Rorà n. 8 a terzi, al fine di perseguire gli obiettivi individuati con il provvedimento deliberativo n. mecc. 2018 03017/086 del 25 luglio 2018, dando maggiore rilievo alle esigenze di incontro e di aggregazione sociale, realizzando una struttura diversificata e multifunzionale.

L'immobile e i relativi locali dovranno, in linea di massima, essere destinati alle seguenti finalità:

- realizzare attività ed iniziative culturali, artistiche, sociali e ricreative;
- creare sportelli di informazione e di consulenza;
- istituire corsi gratuiti e/o a prezzi contenuti, laboratori, servizi per famiglie, spettacoli, conferenze, altro;
- favorire la partecipazione del territorio alla vita sociale e culturale, in collaborazione con le realtà e le strutture già presenti sul territorio;
- contribuire alla riqualificazione del quartiere, istituire uno spazio aperto destinato a promuovere la valorizzazione della cittadinanza attiva, coinvolgendo in particolare le



CITTA' DI TORINO



famiglie, i bambini, gli anziani, gli immigrati e coloro che si trovano in condizione di debolezza e marginalità.

La Circoscrizione 3 potrà individuare, nel corso della concessione, ulteriori spazi situati sul proprio territorio, in cui il concessionario potrà realizzare le attività proposte, al fine di sostenere ulteriormente la partecipazione attiva dei cittadini.

Il concessionario dovrà in particolare:

- operare coinvolgendo le diverse realtà sociali, valorizzandone il lavoro, le iniziative, la capacità di rapportarsi con i cittadini, mantenendo aperta nel tempo la possibilità per nuove organizzazioni e gruppi di richiedere l'uso della struttura, al fine di realizzare una sinergia tra attività ed iniziative realizzate da soggetti terzi;
- accogliere le attività proposte da cittadini singoli, gruppi informali, associazioni ed enti, senza discriminazione di genere, nazionalità, estrazione sociale e appartenenza religiosa o politica, valutandone la coerenza con le esigenze del territorio, con l'obiettivo di coniugare cultura e socialità;
- accompagnare e supportare organizzazioni e gruppi spontanei di cittadini che intendono realizzare progetti ed eventi all'interno dell'immobile, mettendo a disposizione competenze, spazi e servizi di supporto tecnico per specifiche attività, affinché possano essere realizzati, in modo adeguato e soddisfacente, con un sempre maggiore livello di autonomia e auto organizzazione, contribuendo alla costituzione di un programma coerente ed unitario di attività e servizi rivolti alla cittadinanza;
- essere dotato di personale idoneo a svolgere funzioni progettuali ed organizzative, in grado di curare il coordinamento e le relazioni tra i vari soggetti che a diverso titolo collaboreranno con la struttura, attivando modelli gestionali partecipati.

Inoltre il concessionario potrà:

- promuovere attività commerciali accessorie strettamente funzionali alle caratteristiche dei locali e al progetto (affitto locali, feste private, etc.);
- gestire direttamente un servizio bar ristoro o affidarlo a terzi, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalle norme commerciali, igienico - sanitarie e dalla vigente normativa sul lavoro e sulla preparazione e somministrazione di alimenti e bevande previa acquisizione dei necessari permessi. La caffetteria dovrà essere riservata ai frequentatori della struttura e l'attività relativa non potrà essere prevalente rispetto alle attività sociali, culturali, ricreative e artistiche svolte all'interno dei locali.

Il concessionario dovrà altresì farsi carico dei seguenti oneri:

- pulizia e disinfezione giornaliera dei locali adibiti a bagni pubblici;
- pulizia dell'area assegnata nonché delle aree comuni, queste ultime in collaborazione con gli altri utilizzatori della struttura;
- deblattizzazione, derattizzazione e disinfestazione dell'intera struttura;
- allestimento dei locali in concessione;
- approvvigionamento della biancheria e materiale di pulizia, igiene e consumo per i Bagni pubblici e di tutto il materiale necessario per i servizi, le attività e le iniziative previste in sede di gara; pulizia dei marciapiedi perimetrali dell'immobile;
- spargimento di sale in caso di ghiaccio e lo sgombero neve;
- esposizione di un'insegna nel rispetto dei criteri di cui all'art. 22;
- esposizione cartellonistica necessaria all'interno dei locali;



CITTA' DI TORINO



- comunicazione annuale, alla Circoscrizione 3, del programma delle attività proposte;
- coordinamento con la Circoscrizione 3 incontri di monitoraggio con cadenza periodica.

Le comunicazioni e/o eventuali rettifiche inerenti alla procedura di gara saranno pubblicate sul sito della Città – Appalti e Bandi - <http://www.banditi.comune.torino.it>, sul sito della Città – Sport e Tempo Libero – <http://www.comune.torino.it/sportetempolibero> e sul sito della Circoscrizione 3- www.comune.torino.it/circ3.

Art. 2 - Valore, durata e decorrenza della concessione

Il valore presunto della concessione per il periodo suddetto è stato stimato in circa **Euro 145.000,00** al netto di IVA, ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.. La concessione avrà durata di 5 anni.

La durata della concessione superiore ai 5 anni dovrà essere commisurata al periodo necessario per l'ammortamento dell'investimento proposto dal concessionario per realizzare i lavori di miglioria, sulla base del *piano economico di gestione e piano finanziario (business plan)* (**Allegato n. 1/C**), presentati in sede di offerta, da cui dovrà risultare la capacità finanziaria da parte dell'aggiudicatario di realizzare gli investimenti proposti. In tal caso per determinare la durata complessiva in numero di anni della concessione si applicherà la seguente formula, il cui calcolo può essere effettuato con l'utilizzo della *tabella attuariale* allegata al presente capitolato (**Allegato n. 1/D**):

$$D = X1 + 5$$

dove:

X1 = valore indicato nella colonna 1 della tabella in corrispondenza del valore X2, presente nella colonna 2 della stessa tabella, più prossimo al coefficiente X risultante dal seguente rapporto:

$$X = \frac{C}{I}$$

In sintesi:

D= durata complessiva della concessione in anni

C= importo del valore patrimoniale annuale al netto dell'I.V.A. dell'area in concessione (come da Relazione di Perizia n. 151/20 trasmessa con nota protocollo n. 6887 del 26 ottobre 2020, dell'Ufficio Valutazioni e Accatamento) pari ad Euro 67.200,00 al netto di eventuali gravami e oneri fiscali.

I = importo degli investimenti proposti al netto dell'I.V.A e di eventuali oneri fiscali

X = coefficiente da calcolarsi come sopra indicato;

X2 = valore presente nella colonna 2 della tabella più prossimo a X;

X1 = valore indicato nella colonna 1 della tabella in corrispondenza del valore X2 presente nella colonna 2, e corrispondente al numero di anni da sommarsi alla durata minima della concessione (pari ad anni 5);

5 = durata minima della concessione.

A titolo di esempio:

se $C/I = 0.184$ il coefficiente X2 di cui alla colonna 2 della tabella più vicino al risultato ottenuto sarà 0,179220874 e pertanto X corrisponderà ad anni 6, da sommare alla durata minima di 5 anni; la durata complessiva della concessione sarà quindi di anni 11 ($D = 5 + 6 = 11$).

In ogni caso, la durata complessiva della gestione non potrà superare il periodo di 15 anni, indipendentemente dagli interventi e dai lavori di miglioria proposti.



CITTA' DI TORINO



La decorrenza della durata, a tutti gli effetti giuridici, inizierà dalla data di stipulazione del contratto, cui seguirà la tempestiva consegna della struttura fatta constare da apposito verbale.

La concessione è subordinata all'autorizzazione, ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 12 (procedimento per la verifica dell'interesse culturale dei beni mobili ed immobili) da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, qualora ne ricorreranno le condizioni, pertanto dovrà essere garantita comunque la pubblica fruizione del bene.

Art. 3 - Soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura di gara gli Enti non commerciali e le Associazioni senza fini di lucro che perseguono finalità sociali e il cui oggetto preveda, anche in via non prevalente, l'esercizio di un'attività commerciale, che dimostrino capacità operativa adeguata alle attività da realizzare, nonché tutti i soggetti elencati all'art. 45 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i., in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 4.

I suddetti soggetti possono presentare offerta congiunta anche se non ancora costituiti, con le modalità di cui all'art. 48 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

In tal caso:

1. ciascun soggetto dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti (atto costitutivo, statuto, curriculum, bilanci), e, nel suo complesso il raggruppamento dovrà dimostrare la capacità tecnico-professionale;
2. ciascun soggetto dovrà presentare la deliberazione di intenti a gestire la struttura in forma aggregata.

Non possono partecipare alla presente procedura di gara i concorrenti che si trovino fra loro in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, a pena di esclusione di tutte le diverse offerte presentate.

E' vietata l'associazione in partecipazione sia durante la procedura di gara, sia successivamente all'aggiudicazione.

Art. 4 - Requisiti di capacità economico finanziaria e Tecnico Professionali

I soggetti di cui all'articolo 3, per essere ammessi alla procedura di gara, dovranno dimostrare il possesso di adeguati **requisiti di capacità economico – finanziaria**, riscontrabili attraverso la produzione di:

1. Copia dei bilanci, preventivi e consuntivi, approvati negli ultimi 3 (tre) anni antecedenti la data di pubblicazione del capitolato, o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività dalla costituzione, dai quali risulti un complessivo buon andamento ed equilibrio finanziario.

I soggetti di cui all'articolo 3, per essere ammessi alla procedura di gara, dovranno altresì dimostrare il possesso di adeguati **requisiti di capacità tecnico - professionale** attraverso la produzione di:



CITTA' DI TORINO



2. Curriculum del concorrente con elenco delle attività praticate nell'ambito dei servizi attinenti alle attività indicate nel presente disciplinare, negli ultimi 3 (tre) anni antecedenti la data di pubblicazione del capitolato, o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività, dalla costituzione;
3. Relazione relativa alla composizione del team preposto alla gestione del progetto, corredata dai relativi curriculum, contenente, in particolare, la descrizione della struttura organizzativa (organigramma);
3. Dichiarazione, sottoscritta dal legale rappresentante, di aver gestito, presso enti pubblici o soggetti privati, negli ultimi 3 (tre) anni antecedenti la data pubblicazione del capitolato, o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività dalla costituzione, un progetto nell'ambito dei servizi attinenti alle attività indicate nel presente disciplinare. Tale dichiarazione dovrà riportare le seguenti specificazioni: denominazione del progetto, luogo e indirizzo; data inizio e fine del progetto; committente.

Art. 5 - Modalità di partecipazione

I soggetti, per essere ammessi alla gara, dovranno presentare un **plico chiuso e sigillato**, nel quale dovranno essere inserite le **3 buste contrassegnate dalle lettere A – B – C, secondo le modalità di seguito precisate:**

BUSTA A) “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, contenente”:

A.1 Istanza di ammissione alla gara, redatta in lingua italiana, in bollo, o in carta semplice per i soggetti esenti (es. Onlus), indirizzata a **“Città di Torino – Circoscrizione 3 presso l'Ufficio Protocollo Generale - Piazza Palazzo di Città n. 1 - 10122 Torino”** sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'Ente non commerciale o dell'Associazione senza fini di lucro o dei soggetti elencati all'articolo 45 del D.L. 50/2016 s.m.i, presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità, ai sensi dell'art. 38, comma 3, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, contenente le seguenti dichiarazioni, rese sotto la responsabilità penale del dichiarante (art. 76 DPR n. 445/2000) successivamente verificabili relative a:

- a) denominazione, natura giuridica, sede legale e oggetto dell'attività, partita IVA e codice fiscale, estremi dell'iscrizione a registri e albi previsti dalla normativa vigente, le generalità, la residenza e il codice fiscale del legale/i rappresentante/i;
- b) di non trovarsi in alcuna delle circostanze previste dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- c) inesistenza delle cause ostative di cui al D. Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i. (normativa antimafia);
- d) l'impegno a rispettare per tutti i propri addetti, anche se in possesso della qualifica di soci, gli standard di trattamento salariale e normativo previsti dal contratto collettivo nazionale e territoriale stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto della presente procedura;
- e) di impegnarsi al rispetto di quanto disposto dall'art. 30 comma 4 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.;
- f) l'impegno ad osservare le norme in materia di prevenzione, protezione, igiene e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs del 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i.;
- g) di aver valutato, nella determinazione dell'offerta economica, tutti gli oneri da sostenere per assicurare una regolare e puntuale gestione della struttura nel rispetto delle condizioni tutte previste dal presente capitolato d'appalto e dai relativi allegati;



CITTA DI TORINO



h) che l'offerta economica è stata determinata tenendo conto altresì degli oneri previsti per l'adozione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro, in attuazione del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i, nonché del costo del lavoro come determinato periodicamente in apposite tabelle dal Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, del settore merceologico oggetto delle prestazioni indicate nella presente procedura di gara; in ogni caso il costo non deve essere inferiore a quello previsto dal CCNL;

i) di aver preso visione dei rischi specifici e di interferenza connessi alla gestione dei bagni pubblici, del bagno turco hammam e delle attività complementari; il documento relativo fa parte integrante del presente capitolato;

j1) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12/3/99 e s.m.i.,

oppure,

j2) la dichiarazione di responsabilità attestante la condizione di non assoggettabilità alla Legge 68/99;

k) di conoscere e accettare tutte le clausole contenute nel presente capitolato di gara e nei relativi allegati;

l) di aver effettuato un sopralluogo e di aver preso visione dello stato di fatto dell'intera struttura;

m) di essere in possesso, o di impegnarsi a stipulare, le polizze assicurative con massimali non inferiori a quanto indicato dalla Civica Amministrazione, entro la data di sottoscrizione del contratto;

n) di impegnarsi al rispetto del Patto di Integrità, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 31/03/2016 n. mecc. 2016-07125/005 esec. dal 15 aprile 2016, in attuazione dell'art. 1 comma 17 della Legge 192/2012 e del Codice di Comportamento della Città, approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data 31 dicembre 2013 n. mecc. 2013 07699/004 (www.comune.torino.it/amministrazionetrasparente/bm-doc/cod_comportamento_torino.pdf);

o1) di non avere debiti, nei confronti del Comune di Torino, relativi al pagamento del/i canone/i di concessione di immobile/i e/o al pagamento delle utenze o di altra natura;

oppure:

o2) di aver concordato, con il Comune di Torino, e sottoscritto un piano di rientro per il recupero dei pagamenti relativi al/i canone/i di concessione di immobile/i e/o alle relative utenze o per il recupero di debiti di altra natura, e di essere in regola con i pagamenti dei ratei previsti;

Per le comunicazioni da parte di questa Civica Amministrazione dovranno altresì essere indicati nell'istanza di ammissione:

- indirizzo di posta elettronica (commerciale e PEC), al quale inviare le comunicazioni di cui all'art. 76, comma 5 D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- il numero telefonico – fisso e cellulare - ed il numero di fax;
- numeri di posizione INPS ed INAIL. Indicazione delle sedi zonali di competenza degli Enti Previdenziali e dell'Agenzia delle Entrate. In caso di più posizioni INPS e INAIL, occorrerà indicare quella in cui ha sede l'attività principale del concorrente;
- codice attività conforme ai valori dell'Anagrafe Tributaria;
- indicazione della sede zonale dell'Agenzia delle Entrate con relativo indirizzo;
- indicazione della sede del servizio provinciale competente, indirizzo, n. telefonico e fax, per le funzioni di collocamento, per verificare l'ottemperanza alla disciplina del lavoro dei disabili.



CITTA' DI TORINO



Il **Raggruppamento temporaneo di concorrenti** è tenuto a:

- presentare **istanza di partecipazione** alla gara in forma **congiunta e sottoscritta** da tutti i legali rappresentanti dei concorrenti che costituiranno il raggruppamento temporaneo;
- dichiarare **nell'istanza di partecipazione** alla gara l'impegno di conformarsi alla disciplina prevista per il raggruppamento temporaneo di prestatori di servizi;
- specificare **nell'istanza di partecipazione** alla gara il concorrente capogruppo quale responsabile dello svolgimento dell'attività e anche le parti del servizio che saranno eseguite da ciascun soggetto aderente al raggruppamento;
- presentare **l'offerta economica, il piano economico di gestione e il piano finanziario, la dichiarazione di istituti finanziari** (in caso di investimenti non realizzati con capitale proprio), **l'impegno a dare attuazione al piano finanziario e al rispetto dei tempi previsto dallo stesso** in forma congiunta e sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento.

Tale offerta deve obbligatoriamente contenere la dichiarazione di impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario, il quale stipulerà la convenzione in nome e per conto proprio e dei mandati.

Salvo quanto disposto ai commi 18 e 19 dell'art. 48 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.

L'istanza di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti, da inserire nella busta A:

A. Copia Atto Costitutivo e Statuto, (**regolarmente registrati**), degli Enti non commerciali e delle Associazioni senza fini di lucro, nonché di tutti i soggetti elencati all'articolo 45 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i, ed eventuali successivi aggiornamenti, documentati con appositi verbali, relativi alle cariche sociali ricoperte al momento di partecipazione alla presente procedura di gara;

A dimostrazione della capacità economico e finanziaria:

B. Copia dei bilanci, preventivi e consuntivi, approvati negli ultimi 3 (tre) anni antecedenti la data di pubblicazione del capitolato o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività dalla costituzione, dai quali risulti un complessivo buon andamento ed equilibrio finanziario;

A dimostrazione della capacità tecnica e professionale:

C. Curriculum del concorrente con elenco delle attività praticate nell'ambito dei servizi attinenti alle attività indicate nel presente disciplinare, negli ultimi 3 (tre) anni antecedenti la data di pubblicazione del capitolato, o per periodi inferiori, in caso di minor periodo dell'attività, dalla costituzione;

D. Relazione relativa alla composizione del team preposto alla gestione del progetto, corredata dai relativi curriculum, contenente, in particolare, la descrizione della struttura organizzativa (organigramma);

E. Dichiarazione, sottoscritta dal legale rappresentante, attestante la gestione, presso enti pubblici o soggetti privati, negli ultimi 5 (cinque) anni antecedenti la pubblicazione capitolato, di un progetto nell'ambito dei servizi attinenti alle attività indicate nel presente disciplinare. Tale dichiarazione dovrà riportare le seguenti specificazioni: denominazione del progetto, luogo e indirizzo; data inizio e fine del progetto; committente.



CITTA' DI TORINO



Circoscrizione3

F. Ricevuta, in originale, comprovante il versamento della garanzia, a corredo dell'offerta, di **Euro 2.900,00** (pari al 2% del valore presunto della gara) costituita, ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., e con le modalità indicate al successivo articolo 12 ;

G. Dichiarazione di ottemperanza al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., compilando e sottoscrivendo il fac-simile allegato al presente capitolato (**Allegato n. 1/E**)

H. Patto di integrità sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto concorrente (**Allegato n. 1/F**) allegato al capitolato;

I. Ricevuta di avvenuto sopralluogo sottoscritta dal personale dell'Ufficio Convenzioni della Circoscrizione 3 (**Allegato n. 1/G**). Il termine ultimo per richiedere il sopralluogo è il giorno **8 marzo 2021** a tal fine sarà necessario prendere contatti con l'**Ufficio Convenzioni, telefonando ai numeri 011.01135339 - 011.01135365 - 011.01135321 - 011.01135323**. Il sopralluogo avverrà secondo modalità e appuntamenti prefissati per le visite, nelle date e agli orari concordati. In caso di raggruppamenti Temporanei di concorrenti il sopralluogo dovrà essere effettuato dal Legale rappresentante (o suo delegato) del concorrente designato quale capogruppo nell'istanza di partecipazione;

J. D.G.U.E. debitamente compilato, solamente per le parti richieste nel presente capitolato, utilizzando il modulo allegato (**Allegato n. 1/H**) che dovrà essere sottoscritto dal Legale Rappresentante;

K. D.U.V.R.I. compilato su apposito modulo (**Allegato n. 1/I**).

L. documento "PASSOE" rilasciato dal servizio AVCPASS comprovante la registrazione al servizio per la verifica del possesso dei requisiti di carattere generale e speciale. I soggetti interessati a partecipare alla procedura devono obbligatoriamente registrarsi al sistema accedendo all'apposito link sul Portale ANAC al seguente indirizzo <http://www.anticorruzione.it/www.anticorruzione.it> (servizi ad accesso riservato-AVCPASS) secondo le istruzioni ivi contenute.

Per i raggruppamenti temporanei di concorrenti, ogni soggetto facente parte del raggruppamento **deve presentare:**

- **la documentazione di cui ai punti A; B; C; D; E; H; K; L;**
- **la deliberazione di intenti** con cui il soggetto si impegna a gestire la struttura in forma aggregata e a conformarsi alla disciplina prevista per il raggruppamento temporaneo di prestatori di servizi.

BUSTA B: "OFFERTA TECNICO-GESTIONALE-SOCIALE" contenente la seguente documentazione:

B.1 - PROGETTO GESTIONALE - SOCIALE che dovrà illustrare:

Una proposta relativa all'utilizzo dei locali, alla gestione dei servizi, delle attività complementari, nonché delle eventuali attività collaterali.

Il progetto di gestione dovrà promuovere la valorizzazione della cittadinanza attiva, coinvolgendo in particolare le famiglie, i bambini, gli anziani, gli immigrati e coloro che si trovano in condizione di debolezza e marginalità in collaborazione con i servizi sociali; dovrà contemplare una proposta relativa alle iniziative integrative ed innovative di uso dei locali, in ambito culturale, artistico, sociale e ricreativo, nonché sportelli di informazione e consulenza.

Il progetto dovrà favorire la collaborazione con la rete territoriale degli enti pubblici, scuole, centri di formazione, ASL, enti e associazioni, già presenti sul territorio, nonché le attività proposte dai cittadini singoli, gruppi informali, associazioni ed entri, senza discriminazione di genere, nazionalità estrazione sociale e appartenenza religiosa o politica.



CITTA' DI TORINO



Il progetto dovrà specificare il numero e le competenze professionali del personale in grado di svolgere funzioni progettuali e organizzative. Il coordinamento e le relazioni tra i vari soggetti, che a diverso titolo collaboreranno con la struttura, dovranno essere affidati ad una figura adeguata, il progetto dovrà altresì illustrare le risorse e i mezzi impiegati.

Il progetto potrà prevedere l'avvio di attività commerciali accessorie strettamente funzionali all'utilizzo degli spazi e alle caratteristiche dei locali, senza modificarne la destinazione d'uso.

Il servizio bar ristoro potrà essere gestito direttamente o affidato a terzi, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalle norme commerciali, igienico - sanitarie e dalla vigente normativa sul lavoro e sulla preparazione e somministrazione di alimenti e bevande fornito dei necessari permessi.

Il Servizio ristoro dovrà essere riservato ai frequentatori della struttura e l'attività relativa non potrà essere prevalente rispetto alle attività svolte all'interno dei locali.

Il progetto dovrà altresì prevedere piani tariffari promozionali (tariffe agevolate per famiglie, bambini/e, studenti, gli immigrati e coloro che si trovano in condizione di debolezza e marginalità.), nonché un'attività di promozione pubblicitaria, sul territorio, delle iniziative proposte nella struttura.

Il progetto dovrà obbligatoriamente contemplare una proposta relativa alle modalità di attuazione del Servizio di bagno pubblico e del bagno turco/hammam nell'arco dei 5 (cinque) anni, comprese eventuali formule innovative di utilizzo degli spazi, volte alla valorizzazione dei bagni pubblici.

Il servizio di bagno pubblico dovrà essere garantito almeno per 12 ore settimanali (articolate in 3 o più giorni), assicurando l'alternanza di utilizzo tra i sessi. Il Servizio rivolto agli utenti dei Servizi Sociali dovrà essere erogato secondo le modalità delle specifiche regolamentazioni.

La relazione dovrà descrivere le modalità organizzative e le metodologie tecnico-operative che si intendono adottare nella gestione; dovrà inoltre descrivere la programmazione delle attività, la dotazione delle attrezzature, indicare il numero di addetti previsti, di cui uno con funzione di responsabile, le professionalità impiegate, la conoscenza di lingue straniere da parte degli operatori, l'intenzione di impiegare dei mediatori culturali, la descrizione delle macchine e delle attrezzature utilizzate; il piano delle misure adottate atte a tutelare l'incolumità fisica e la sicurezza dei lavoratori e degli utenti.

La relazione dovrà altresì indicare il programma di gestione operativa (pulizia, custodia, sorveglianza, personale impiegato, abilitazioni necessarie);

Ogni singolo elemento della proposta progettuale dovrà essere descritto nel dettaglio, esponendo le ragioni delle scelte e la loro coerenza in ragione delle esigenze territoriali da soddisfare: ogni attività dovrà essere descritta in modo analitico sotto l'aspetto metodologico, qualitativo e funzionale in ragione degli obiettivi che si intendono conseguire.

B.2 - PROGETTO TECNICO che dovrà illustrare:

Una proposta di ristrutturazione e manutenzione dell'immobile oggetto di concessione ed in particolare:

- al primo piano: rinnovo della tinteggiatura dei locali adibiti a bagni pubblici e lucidatura marmi; interventi migliorativi e manutentivi finalizzati al risparmio dei costi relativi alle utenze;



CITTA' DI TORINO



- al secondo piano (ex alloggio del custode): la messa a norma dell'impianto elettrico ed idraulico, la tinteggiatura, la verifica delle funzionalità della caldaia e l'eventuale sostituzione, nonché la revisione e la tinteggiatura delle gelosie;
- interventi migliorativi e manutentivi sui restanti locali.
La relazione dovrà contenere il cronoprogramma della realizzazione dei singoli interventi.

In caso di Raggruppamenti Temporanei di Concorrenti: Il progetto tecnico-gestionale e il progetto sociale devono essere presentati in forma congiunta e sottoscritti dai legali rappresentanti di tutti i concorrenti che faranno parte del raggruppamento.

BUSTA C: "OFFERTA ECONOMICA" contenente:

L'OFFERTA ECONOMICA debitamente sottoscritta dal Rappresentante Legale, a pena di esclusione, relativa al canone in termini percentuali:

- 100% del canone annuale per la parte commerciale (pari ad Euro 18.351,57 fuori campo IVA) o altra percentuale minore, a carico del concessionario, proposta dal concorrente, che non dovrà essere inferiore al 30% (pari ad Euro 5.505,46 fuori campo IVA);

Il PIANO ECONOMICO DI GESTIONE E PIANO FINANZIARIO (BUSINESS-PLAN), sottoscritti dal Legale/i Rappresentante/i dell'ente concorrente, contenenti:

1. conto economico con proiezione almeno quinquennale o di maggior durata, secondo il piano degli investimenti proposti. Il conto economico deve riassumere tutte le voci di ricavo e di spesa (dettagliate per tipologia di attività) che saranno sostenute durante la futura gestione della struttura.

Il piano economico dovrà fornire tutti gli elementi utili (qualitativi e quantitativi) atti a dimostrare almeno il pareggio di gestione (per la compilazione del conto economico utilizzare la scheda **AII. 1/C** allegata al presente capitolato);

2. piano finanziario (stato patrimoniale) con proiezione almeno quinquennale o di maggior durata, secondo il piano degli investimenti proposti con indicazione delle fonti di finanziamento (capitale proprio, mutui già contratti o da contrarre, ecc.) per la realizzazione degli investimenti.

Il piano finanziario dovrà fornire tutti gli elementi utili a stabilire la capacità del concessionario di sostenere tutti gli oneri connessi alla realizzazione del progetto tecnico di cui all'art. 5 **punto B.2** e alla gestione della struttura (per la compilazione dello stato patrimoniale utilizzare la scheda **AII. 1/C** allegata al presente capitolato);

3. dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti finanziatori di manifestazione di interesse a finanziare gli investimenti proposti, nel caso in cui gli stessi non siano realizzati con capitale proprio;
4. impegno espresso, a pena di esclusione, ai sensi dell'art. 171 comma 3 lettera b) del D. Lgs. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i, a dare attuazione al piano finanziario e al rispetto dei tempi previsti dallo stesso per la realizzazione degli investimenti proposti.

I Raggruppamenti temporanei di concorrenti devono obbligatoriamente inserire nella **busta C la dichiarazione di impegno**, in forma congiunta e sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento, che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario, il quale stipulerà la convenzione in nome e per conto proprio e dei mandanti.



CITTA' DI TORINO



Il raggruppamento dovrà essere formalizzato entro 20 (venti) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione.

L'offerta dovrà altresì:

- **essere sottoscritta** da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento temporaneo o il consorzio ordinario di concorrenti;
- **specificare** le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli concorrenti riuniti o consorziati.

L'offerta dei concorrenti raggruppati determina la loro responsabilità solidale nei confronti della Civica Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva di procedere a idonei controlli sulla veridicità di quanto dichiarato secondo il disposto dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000.

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza dei soggetti partecipanti alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000.

PROCEDURA DI SOCCORSO ISTRUTTORIO: le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda (mancanza di elementi, incompletezza, irregolarità essenziale degli elementi) possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al comma 9, dell'art. 83 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e del documento di gara unico europeo, di cui all'articolo 85 del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e ai progetti tecnico-gestionale e sociale, la stazione appaltante assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali, non sanabili, le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

INFORMAZIONI E COMUNICAZIONI: le informazioni e le comunicazioni circa le esclusioni e l'aggiudicazione della gara saranno fornite nei modi e nei termini previsti dall'art. 76 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Con la presentazione dell'offerta si intendono incondizionatamente accettate tutte le clausole e le condizioni del presente Capitolato.

L'offerta del concorrente è vincolante sin dalla sua presentazione e dovrà avere una validità non inferiore a 180 gg. consecutivi dalla data di scadenza della presente gara.

L'Amministrazione si riserva comunque, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di:

- sospendere, revocare o annullare, in tutto o in parte, la presente procedura di gara, in qualsiasi fase della stessa, anche successiva all'aggiudicazione, senza che i concorrenti possano vantare diritto alcuno, se non esclusivamente quello di conoscere i motivi del mancato affidamento e dell'eventuale indizione di una nuova procedura di gara;
- non procedere all'aggiudicazione della gara se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto dell'appalto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 95 comma 12 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;



CITTA' DI TORINO



- espletare la gara e procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente, ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Art. 6 - Termine e presentazione delle offerte

La busta "A", sigillata, contenente l'istanza di partecipazione, l'originale della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, la copia dell'atto costitutivo e dello statuto, copia dei bilanci, curriculum, relazione sulla composizione del team, dichiarazione attestante le precedenti esperienze, copia patto di integrità, dichiarazione ottemperanza D.Lgs. n. 81/2008, deliberazione di intenti (in caso di offerta presentata da Raggruppamenti), D.G.U.E., DUVRI, ricevuta del sopralluogo, la busta "B", sigillata, contenente il progetto gestionale - sociale e il progetto tecnico; nonché e la busta "C", sigillata, contenente l'offerta economica relativa al canone commerciale, il conto economico, il piano finanziario (business plan), la dichiarazione di istituti finanziari (in caso di investimenti non realizzati con capitale proprio), l'impegno a dare attuazione al piano finanziario e al rispetto dei tempi previsto dallo stesso.

Le tre buste dovranno essere inserite in un plico sigillato che dovrà riportare la denominazione e la ragione sociale del concorrente e la seguente dicitura:

"GARA N. 12/2021 - "Contiene offerta per LA CONCESSIONE A TERZI DELLA GESTIONE SOCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA LUSERNA DI RORA' N. 8 TORINO – BAGNO PUBBLICO" e dovrà pervenire alla "Città di Torino – Circoscrizione 3 presso l'Ufficio Protocollo Generale - Piazza Palazzo di Città n. 1 - 10122 Torino" entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11 Marzo 2021, a mezzo raccomandata oppure mediante posta celere o consegnato direttamente a mano al seguente indirizzo:

"Città di Torino – Circoscrizione 3 presso l'Ufficio Protocollo Generale - Piazza Palazzo di Città n. 1 - 10122 Torino".

Oltre detto termine non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva dell'offerta già presentata.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Si intende valida la data di arrivo e non quella di partenza.

L'offerta presentata oltre il termine sopra stabilito o, comunque, condizionata non sarà presa in considerazione.

L'offerta è impegnativa per il concorrente e lo sarà per l'Amministrazione dopo l'adozione dei conseguenti provvedimenti amministrativi.

Art. 7 - Oneri per la sicurezza

Sono a totale carico del futuro concessionario gli oneri per la sicurezza sostenuti per l'adozione delle misure necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici afferenti l'attività svolta.

Gli oneri per la sicurezza derivanti da interferenze prodotte nella gestione della struttura, oggetto della presente procedura, di cui all'art. 26 comma 3 del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., sono stati valutati pari a zero.

Con ciò si intende che la eliminazione o la riduzione dei rischi da interferenze è ottenuta con la sola applicazione delle misure organizzative ed operative individuate nell'allegato al presente capitolato di gara (DUVRI) e nella successiva riunione di



CITTA' DI TORINO



coordinamento tra datore di lavoro del soggetto aggiudicatario e datore di lavoro della sede dell'Amministrazione oggetto della concessione.

Art. 8 - Commissione giudicatrice e criteri di aggiudicazione

Un'apposita Commissione, costituita ai sensi dell'articolo 77 e 216 comma 12 D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., composta da cinque commissari, valuterà, unitamente alle domande di partecipazione, le offerte pervenute.

La predetta Commissione si riunirà in seduta pubblica il giorno **12 Marzo 2021**, alle **ore 10,00** presso la sala Mattia Maggiora (1° piano) Centro Civico della Circoscrizione 3 – Corso Peschiera 193 – Torino.

Considerato che la gestione dei bagni pubblici e del bagno turco hammam rientra nella concessione di servizi di cui agli artt. 164 e seguenti del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i., si ritiene di individuare il concessionario in osservanza ai principi di cui ai succitati articoli.

L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui all'art. 95 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e dall'art. 4 comma 3 del Regolamento Comunale n. 348.

La Commissione di gara, in seduta pubblica, esaminerà i plichi pervenuti e la documentazione amministrativa presentata dai concorrenti; l'eventuale esclusione o la richiesta di regolarizzazione della documentazione sarà disposta unitamente al Responsabile del Procedimento. La Commissione di gara procederà, successivamente, all'apertura del plico contenente il progetto gestionale-sociale e il progetto tecnico (**busta B**), nonché alla verifica dei documenti richiesti.

In una o più sedute riservate, la Commissione di gara attribuirà il punteggio al progetto gestionale-sociale e al progetto tecnico, come sopra declinati, sulla base della valutazione effettuata da ciascun suo componente.

Per ciascun sottocriterio sarà calcolata la media aritmetica delle valutazioni espresse discrezionalmente dai singoli commissari, sulla base dei criteri motivazionali di seguito evidenziati: il coefficiente medio così determinato sarà moltiplicato per il punteggio massimo assegnato a ciascun sotto criterio determinando così il relativo punteggio. I coefficienti relativi ai criteri motivazionali verranno riparametrati, per ogni valutazione, riportando a 1 (uno) (valore massimo) il coefficiente maggiore e proporzionando a tale valore massimo gli altri coefficienti attribuiti. Qualora, per uno o più dei suddetti elementi, a uno o più concorrenti venga già attribuito un coefficiente medio pari ad 1 (uno) (valore massimo), non si procederà alla riparametrazione dei coefficienti. In presenza di un'unica offerta ammessa, non si procederà ad alcuna riparametrazione, fermo restando l'eventuale verifica inerente la congruità complessiva dell'offerta presentata. Il punteggio di ciascun criterio di riferimento (progetto tecnico gestionale/sociale e progetto tecnico) sarà ottenuto sommando i punteggi definitivi riferiti a ciascun sottocriterio.

In seduta pubblica saranno comunicati i punteggi come determinati in seduta riservata ed attribuiti i punteggi ottenuti dalla eventuale sussistenza delle caratteristiche degli offerenti. La somma di tali punteggi determinerà il punteggio complessivo dell'offerta tecnica.

Successivamente, si procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica della quale sarà data lettura anche al fine di determinare il punteggio mediante l'applicazione della seguente formula:

Rep. DD 03/02/2021.0000384.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da: ELISABETTA DE NARDO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



CITTA' DI TORINO



P = Pc/Pcmax x Punteggio Max attribuito ad ogni singolo componente dell'offerta economica
dove:

P = punteggio

Pc = percentuale di canone, posta a carico del concorrente che ha presentato l'offerta considerata;

Pcmax = percentuale di canone, posta a carico del concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente;

Punteggi Max: punti 5 per il canone relativo ai primi due anni; punti 15 per il canone relativo al triennio successivo.

Il punteggio complessivo dell'offerta economica sarà determinato dalla sommatoria dei singoli punteggi ottenuti per le componenti riferite agli oneri relativi al canone dei primi due anni e al canone del triennio successivo.

La Commissione, dopo aver comunicato i punteggi relativi all'offerta economica, sentito il RUP, esaminerà eventuale dichiarazione degli istituti finanziari, il piano economico di gestione e piano finanziario (business plan), l'impegno espresso a dare attuazione al piano finanziario e al rispetto dei tempi previsti dallo stesso per la realizzazione degli investimenti proposti e l'eventuale dichiarazione degli istituti finanziari, valutando attendibilità e redditività del piano economico di gestione proposto e la sostenibilità del piano finanziario.

A seguito di tale esame, la Commissione proclamerà la graduatoria finale sulla base del punteggio complessivo ottenuto da ciascun concorrente, dato dalla sommatoria del punteggio dell'offerta tecnico-gestionale/sociale (**busta B**) e dell'offerta economica (**busta C**).

Le offerte duplici (con alternative), o redatte in modo imperfetto, o comunque condizionate, non saranno ritenute valide e non saranno pertanto prese in considerazione.

La procedura sarà valida anche in presenza di una sola offerta ammissibile.

I punteggi verranno attribuiti secondo le indicazioni contenute nel seguente schema in grassetto.

1 – PROGETTO GESTIONALE-SOCIALE fino ad un massimo di punti 60

1A - Programma di gestione operativa della struttura (modalità organizzative, impiego di personale idoneo a svolgere funzioni progettuali ed organizzative, con capacità di rapportarsi con la cittadinanza ed in possesso di abilitazioni e titoli professionali adeguati, risorse e mezzi utilizzati) piani tariffari promozionali rivolti alle famiglie, ai giovani, agli anziani, agli immigrati e alle fasce deboli sociali, strumenti di promozione delle iniziative sul territorio
fino ad un massimo di punti 12

Il punteggio relativo al punto **1A** è attribuito in funzione della qualità delle proposte suddette sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

| COEFFICIENTI | CRITERI MOTIVAZIONALI |
|----------------|--|
| da 0,00 a 0,25 | Descrizione assente / gravemente insufficiente / non pertinente |
| da 0,26 a 0,50 | Descrizione insufficiente / carente / non pienamente adeguata |
| da 0,51 a 0,75 | Presenza adeguata di elementi descrittivi riguardanti le modalità organizzative, risorse, mezzi idonei e piani tariffari promozionali ben delineati, quadro attendibile; |

- Rep. DD 03/02/2021.0000384. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da: ELISABETTA DE NARDO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino



CITTA' DI TORINO



| | |
|----------------|--|
| da 0,76 a 1,00 | Ottimo programma di gestione, significative competenze organizzative, risorse e mezzi di livello eccellente; eccellenti formule tariffarie, dettagliato piano promozionale delle attività proposte sul territorio; quadro ben delineato; |
|----------------|--|

1B - Adozione formule anche innovative di gestione del servizio bagni pubblici e bagno turco/hammam (orario di apertura, programmazione delle attività, professionalità impiegate, utilizzo mediatori culturali) fino ad un massimo di punti 12

Il punteggio relativo al punto **1B** è attribuito in funzione della qualità delle proposte suddette sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

| COEFFICIENTI | CRITERI MOTIVAZIONALI |
|----------------|---|
| da 0,00 a 0,25 | Descrizione assente / gravemente insufficiente / non pertinente |
| da 0,26 a 0,50 | Descrizione insufficiente / carente / non pienamente adeguata |
| da 0,51 a 0,75 | Presenza adeguata di elementi descrittivi riguardanti la programmazione delle attività, incremento dell'orario di apertura (fino ad ulteriori 16 ore) su base settimanale, interessanti formule innovative di gestione, impiego di professionalità adeguate, realizzazione di iniziative dedicate agli utenti dei C.S.T., quadro attendibile; |
| da 0,76 a 1,00 | Ottimo programma di gestione, eccellenti formule innovative di gestione, elevata professionalità degli operatori, realizzazione di significative iniziative per gli utenti dei C.S.T.; quadro ben delineato; |

1C - Accompagnamento e supporto ad organizzazioni, gruppi spontanei di cittadini, associazioni ed enti per la realizzazione di progetti ed eventi all'interno dell'immobile, volti alla riqualificazione del quartiere e alla partecipazione della cittadinanza, con messa a disposizione di competenze, spazi e servizi di supporto tecnico per lo svolgimento di attività culturali, artistiche, sociali e ricreative; costituzione di un programma coerente ed unitario di attività e servizi rivolti alla cittadinanza da svolgersi in modo autonomo e auto-organizzato fino ad un massimo di punti 18

Il punteggio relativo al punto **1C** è attribuito in funzione della qualità delle proposte suddette sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

| COEFFICIENTI | CRITERI MOTIVAZIONALI |
|----------------|---|
| da 0,00 a 0,25 | Descrizione assente / gravemente insufficiente / non pertinente |
| da 0,26 a 0,50 | Descrizione insufficiente / carente / non pienamente adeguata |
| da 0,51 a 0,75 | Presenza adeguata di elementi descrittivi riguardanti la programmazione delle attività, varietà delle proposte, rispondenza alle esigenze del territorio, quadro attendibile; |
| da 0,76 a 1,00 | Ottimo programma, significative competenze e proposte multi-disciplinari, in linea con le esigenze del territorio; quadro ben delineato; |

- Rep. DD 03/02/2021.0000384. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da: ELISABETTA DE NARDO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



CITTA' DI TORINO



1D - Promozione della valorizzazione della cittadinanza attiva, (istituzione di uno spazio aperto con coinvolgimento di famiglie, bambini, giovani, anziani, immigrati e fasce e deboli sociali, attivazione di sportelli di informazione e consulenza, corsi e laboratori, spettacoli, conferenze, mostre e altro), proposte di collegamento con la rete territoriale di enti pubblici e altre istituzioni (scuole, centri di formazione, ASL, enti ed associazioni) con l'obiettivo di coniugare cultura e socialità; avvio di attività commerciali accessorie e funzionali al progetto (eventi, feste private, altro) fino ad un massimo di punti 18

Il punteggio relativo al punto **1D** è attribuito in funzione della qualità delle proposte suddette sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

| COEFFICIENTI | CRITERI MOTIVAZIONALI |
|----------------|--|
| da 0,00 a 0,25 | Descrizione assente / gravemente insufficiente / non pertinente |
| da 0,26 a 0,50 | Descrizione insufficiente / carente / non pienamente adeguata |
| da 0,51 a 0,75 | Presenza adeguata di elementi descrittivi riguardanti la programmazione delle attività, adeguati interventi di valorizzazione della cittadinanza attiva, collegamento con la rete territoriale adeguatamente delineato, quadro attendibile; |
| da 0,76 a 1,00 | Ottimo programma di gestione, significative attività rivolte alle fasce deboli e alle famiglie; rilevante capacità di collegamento con le altre realtà sociali del territorio, significativi interventi di valorizzazione della cittadinanza attiva, quadro ben delineato; |

2 – PROGETTO TECNICO

fino ad un massimo di punti 20

2A - Interventi finalizzati al risparmio energetico

fino ad un massimo di punti 5

Il punteggio relativo al punto **2A** è attribuito in funzione della qualità delle proposte suddette sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

| COEFFICIENTI | CRITERI MOTIVAZIONALI |
|----------------|---|
| da 0,00 a 0,25 | Descrizione assente / gravemente insufficiente / non pertinente |
| da 0,26 a 0,50 | Descrizione insufficiente / carente / non pienamente adeguata |
| da 0,51 a 0,75 | Interventi e accorgimenti finalizzati al risparmio energetico; |
| da 0,76 a 1,00 | Interventi strutturali finalizzati al risparmio energetico; |

2B - Ristrutturazione ex alloggio di custodia

fino ad un massimo di punti 10

Il punteggio relativo al punto **2B** è attribuito in funzione della qualità delle proposte suddette sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

| COEFFICIENTI | CRITERI MOTIVAZIONALI |
|--------------|-----------------------|
|--------------|-----------------------|

- Rep. DD 03/02/2021.0000384.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da: ELISABETTA DE NARDO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



CITTA' DI TORINO



| | |
|----------------|---|
| da 0,00 a 0,25 | Descrizione assente / gravemente insufficiente / non pertinente |
| da 0,26 a 0,50 | Descrizione insufficiente / carente / non pienamente adeguata |
| da 0,51 a 0,75 | Presenza adeguata di elementi descrittivi riguardanti la ristrutturazione dell'ex-alloggio di custodia |
| da 0,76 a 1,00 | Progetto tecnico illustrato nel dettaglio; interessante riconversione dell'alloggio di custodia, significativi interventi finalizzati al risparmio energetico con analisi degli effetti economici e dell'impatto ambientale; quadro ben delineato |

2C - Interventi migliorativi e manutentivi generali fino ad un massimo di punti 5

Il punteggio relativo al punto **2C** è attribuito in funzione della qualità delle proposte suddette sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

| COEFFICIENTI | CRITERI MOTIVAZIONALI |
|----------------|---|
| da 0,00 a 0,25 | Descrizione assente / gravemente insufficiente / non pertinente |
| da 0,26 a 0,50 | Descrizione insufficiente / carente / non pienamente adeguata |
| da 0,51 a 0,75 | Presenza adeguata di elementi descrittivi riguardanti gli interventi migliorativi e manutentivi, cronoprogramma attendibile |
| da 0,76 a 1,00 | Progetto tecnico ottimamente, chiaro, illustrato e articolato nel dettaglio |

3 - OFFERTA ECONOMICA fino ad un massimo di punti 20

- 100% del canone annuale per la parte commerciale (pari ad Euro 18.351,57 fuori campo IVA) o altra percentuale minore, a carico del concessionario, proposta dal concorrente, che non dovrà essere inferiore al 30% (pari ad Euro 5.505,46 fuori campo IVA);

L'Amministrazione procederà alla valutazione della congruità delle offerte ai sensi e nei modi di cui all'art. 97 comma 3 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

L'aggiudicazione comunque avverrà sotto la condizione che l'aggiudicatario non sia incorso in cause di divieto, di sospensione e di decadenza previste dall'art. 80 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i..

La mancata costituzione della garanzia definitiva, di cui all'articolo 13, determina la decadenza della concessione e l'acquisizione della cauzione provvisoria presentata in sede di offerta da parte della stazione appaltante, che aggiudicherà l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria.

Art. 9 - Equilibrio economico finanziario

Il necessario equilibrio economico finanziario del servizio nei termini dell'articolo 165 comma 1 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., sarà garantito dal piano economico finanziario che dimostrerà le potenzialità della struttura nel suo complesso, le sinergie e dovrà far risultare l'equilibrio finanziario dell'iniziativa.



CITTA' DI TORINO



Resta a carico del Concessionario l'alea economica finanziaria della realizzazione delle opere e della gestione del servizio, nel suo complesso e nel rispetto delle clausole contrattuali della concessione.

Art. 10 - Progetto Tecnico, lavori di adeguamento e miglioria, nuove opere e relativi tempi di realizzazione

Il concessionario potrà realizzare gli eventuali lavori di miglioria, previsti in sede di gara unitamente ad attività complementari al bagno turco/hammam, con le modalità previste dalle Leggi e Regolamenti vigenti in materia. Gli adeguamenti e le migliorie dovranno sempre garantire la priorità del servizio dei bagni pubblici, ricercando, altresì, soluzioni per l'attivazione di fonti di energia alternativa, al fine di conseguire un risparmio degli oneri relativi alle utenze.

Il progetto tecnico preliminare di cui all'art. 5 da inserire nella **busta B**, dovrà essere redatto e sottoscritto da un professionista iscritto all'albo ed essere corredato dagli allegati tecnici necessari (elaborati grafici, schede tecniche, relazioni, computo metrico estimativo, cronoprogramma degli interventi previsti).

Le opere, indicate all'art. 5 punto B.2, dovranno essere effettuate entro 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire.

Il progetto tecnico, che deve prevedere i medesimi interventi del progetto proposto in sede di offerta, e i relativi allegati (elaborati grafici, schede tecniche, relazioni, computo metrico estimativo, cronoprogramma) dovranno essere presentati, agli uffici competenti della Direzione Territorio ed Ambiente – Area Edilizia Privata, in piazza San Giovanni n. 5 – Torino, entro tre mesi dalla sottoscrizione della convenzione presso il Servizio Contratti della Città, nei termini e con le modalità previste dalla vigente normativa in materia, di cui al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., ai fini del rilascio dei vari titoli autorizzativi (Permesso di Costruire, SCIA, CILA e altro).

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare alla Circoscrizione 3, l'avvenuta presentazione del progetto e relativi allegati agli uffici competenti. Non è consentita al concessionario la presentazione di progetto tecnico ed allegati difformi da quelli proposti in sede di offerta.

Il concessionario non potrà procedere all'esecuzione dei lavori in assenza delle necessarie autorizzazioni.

La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita a totale cura e spese del concessionario.

La Città sarà manlevata da qualsiasi responsabilità da incidenti o danni a terzi eventualmente verificatisi nel corso dei lavori.

Nel caso in cui il progetto preveda la realizzazione di opere in cui le singole categorie di lavori siano di importo superiore a Euro 150.000,00, prima dell'inizio dei lavori il concessionario deve presentare alla Circoscrizione 3 l'attestazione SOA, nelle categorie competenti, dell'esecutore degli interventi.

Le opere dovranno rispettare i criteri ambientali minimi previsti dalle leggi vigenti.

Nel caso in cui il concessionario realizzi le opere accedendo a sistemi di incentivazione fiscale, la medesima rimarrà a favore del concessionario, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Il concessionario, in osservanza delle condizioni contrattuali, dovrà realizzare gli interventi con le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia tra i quali,



CITTA' DI TORINO



quelli relativi ai vincoli sui beni architettonici e paesaggistici di cui alla Legge 1089 del 1939 e s.m.i. e al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Si dà atto che in merito all'eventuale richiesta di fideiussione alla Città, da parte del concessionario a garanzia dei finanziamenti, la Civica Amministrazione non rilascerà fideiussione.

I lavori, a carico del concessionario, per gli interventi proposti dovranno essere garantiti dal concessionario tramite polizza assicurativa o fideiussoria pari almeno al 10% dell'investimento proposto.

La suddetta polizza dovrà essere presentata agli uffici della Circoscrizione 3 prima della sottoscrizione della convenzione e ne costituisce condizione essenziale. Sarà svincolata da parte del medesimo servizio a lavori ed a collaudo regolarmente ultimati.

Restano a carico del concessionario il compenso spettante al progettista ed al direttore dei lavori, scelti dal concessionario tra i professionisti iscritti all'albo, e il costo delle pratiche obbligatorie all'aggiornamento catastale della struttura per le modifiche eseguite.

Sarà inoltre a carico del concessionario il pagamento di ogni eventuale onere previdenziale ed assicurativo.

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare alla Circoscrizione 3 il raggiungimento del 50% dello stato di avanzamento lavori, al fine di permettere le necessarie verifiche che dovranno essere eseguite dalla Commissione di Controllo di cui all'art. 19 prevista dal Regolamento n. 348.

Il termine dei lavori dovrà essere comprovato da un collaudo effettuato da tecnico abilitato designato dalla Civica Amministrazione con spese a carico del concessionario (previe verifiche effettuate dagli uffici tecnici competenti della Città o da diverso soggetto individuato dalla medesima).

Tutte le opere si intendono acquisite in proprietà del Comune di Torino per accessione, ai sensi dell'articolo 934 del Codice Civile, senza che competa al concessionario alcuna indennità o compenso di sorta previsti dall'articolo 936 del Codice Civile. Le opere stesse, equiparabili ad interventi eseguiti direttamente dalla Città, sono esenti dagli oneri concessori ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La Città revocherà la concessione nel caso in cui non vengano richiesti il permesso di costruire e/o la segnalazione certificata di inizio attività e/o le opere di cui sopra non siano ultimate nei modi e nel termine stabilito dal presente articolo. In questo caso si procederà all'aggiudicazione della gara al secondo miglior offerente. In caso di revoca il complesso dovrà essere restituito alla Civica Amministrazione entro un mese dalla richiesta, nello stato in cui si trova, libero da persone e da cose. Nulla sarà dovuto per le eventuali opere già realizzate.

La capienza massima della struttura dovrà rispettare le norme vigenti. E' fatto obbligo all'aggiudicatario di munirsi, laddove previsto, del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) o di altra documentazione sostitutiva ed è esclusiva incombenza dell'aggiudicatario stesso l'apertura dei locali agli utenti nella rigorosa osservanza di tutte le norme in materia di polizia amministrativa, sanità ed igiene, commercio, dei regolamenti comunali.

A seguito dell'esecuzione delle opere, il concessionario dovrà produrre l'attestato di prestazione energetica degli edifici, ai sensi della DGR 14-2119 del 21 settembre 2015, "Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici", in attuazione del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 -



CITTA' DI TORINO



Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della L.R. 3/2015.

L'attestato di certificazione energetica deve essere rilasciato da un professionista iscritto all'elenco regionale dei professionisti e dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica e reso disponibile prima del collaudo delle opere.

Art. 11 - Aggiudicazione provvisoria e definitiva

Conclusa la fase di valutazione dei progetti, da parte della Commissione Giudicatrice, e proclamata l'aggiudicazione provvisoria, in seduta pubblica, la Città procederà, con apposita determinazione dirigenziale, all'aggiudicazione della gara con sospensiva di efficacia. Contestualmente alla comunicazione dell'adozione del suddetto provvedimento, la Circoscrizione 3 inviterà il soggetto assegnatario a produrre tutta la documentazione necessaria al perfezionamento dell'aggiudicazione definitiva e alla sottoscrizione per accettazione dello schema preliminare di concessione da approvare.

Qualora il concessionario, nei termini indicati nel suddetto invito, non abbia ottemperato senza giustificato motivo a quanto richiesto, ovvero sia accertata la mancanza o carenza degli adempimenti connessi e conseguenti all'aggiudicazione, l'Amministrazione procederà all'annullamento dell'aggiudicazione; comporterà identica conseguenza il ritiro o la rinuncia all'offerta successiva all'apertura del plico. La concessione potrà essere affidata al concorrente che segue nella graduatoria. L'offerta del concorrente è vincolante sin dalla sua presentazione.

L'efficacia dell'aggiudicazione definitiva è comunque subordinata alla verifica del possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti di ordine generale, di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, nei modi e nei termini di cui al D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., nonché agli adempimenti connessi alla sottoscrizione del suddetto capitolato ed alla stipulazione del contratto.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 29 del Regolamento Comunale per la Disciplina dei Contratti n. 386, la Circoscrizione 3 provvederà alla stipulazione del relativo contratto con l'aggiudicatario.

La mancata sottoscrizione dello schema preliminare di concessione e del contratto, o tardiva presentazione della documentazione richiesta al concessionario, nei modi e nei termini prestabiliti verrà intesa dalla Città come perdita di interesse alla concessione e, previa diffida espressa con termine non superiore a 30 (trenta) giorni, costituirà causa legittima di revoca dell'affidamento come indicato all'articolo 31 del presente capitolato di gara.

La consegna dell'immobile avrà luogo solo a seguito della sottoscrizione del contratto, cui seguirà la tempestiva consegna della struttura attestata da apposito verbale.

Art. 12 - Garanzia a corredo dell'offerta

Per essere ammessi alla gara, l'offerta deve essere corredata dall'originale del versamento della garanzia a corredo dell'offerta di Euro 2.900,00=, pari al 2% del valore presunto della gara.

Fermo restando il limite di utilizzo del contante di cui all'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231, la cauzione può essere costituita ai sensi dell'art. 93 comma 1 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., a scelta dell'offerente, con bonifico, con fideiussione bancaria, polizza assicurativa, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria



CITTA' DI TORINO



provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice.

La garanzia fideiussoria, a scelta del concessionario, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia deve avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta e prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia deve altresì essere corredata, ai sensi dell'art. 93 comma 8 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., **a pena d'esclusione**, da:

- impegno di un fideiussore, *anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria*, a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'articolo 103 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., nonché *dall'eventuale dichiarazione, resa ai sensi del DPR n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 93 comma 7 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. che consente all'offerente di fruire della riduzione del 50% dell'importo della cauzione.*

Nel caso di partecipazione alla gara di Associazione Temporanea di Imprese o Consorzi costituenti, tutte i concorrenti raggruppati o consorziati dovranno possedere la documentazione citata nel presente articolo o effettuare le dichiarazioni previste per usufruire delle riduzioni; inoltre, la polizza o fideiussione, mediante la quale viene costituita la garanzia provvisoria, dovrà riguardare tutte le imprese del Raggruppamento medesimo.

Per quanto non previsto nel presente articolo si fa rimando all'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Lo svincolo della garanzia nei confronti delle ditte non aggiudicatrici avverrà nei termini e con le modalità previste dall'art. 93 comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159. La garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

Lo svincolo della garanzia nei confronti dei non aggiudicatari avverrà nei termini previsti dall'articolo 93 comma 9 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i..

Qualora non si proceda al perfezionamento dell'affidamento per fatto dell'aggiudicatario, la garanzia sarà incamerata a titolo di risarcimento danni.

Art. 13 - Cauzione definitiva

Il concessionario, prima della stipulazione del contratto, ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., dovrà costituire una garanzia definitiva (cauzione o fideiussione) da versare alla Circoscrizione 3 pari al 10% dell'importo del canone (al netto dell'IVA), per il



CITTA' DI TORINO



numero degli anni di concessione, costituita nelle forme e con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3, del medesimo Decreto Legislativo.

Ai sensi del comma 2, dell'art. 93, del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., la cauzione definitiva può essere costituita, a scelta dell'offerente, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice.

Ai sensi del comma 3, art. 93, D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., la garanzia fideiussoria, a scelta concessionario, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Nell'ipotesi in cui venga scelto di prestare la garanzia sopraccitata mediante polizza assicurativa e fideiussoria, la stessa dovrà prevedere espressamente anche le seguenti clausole:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile;
- nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici giorni), a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- l'ente assicuratore si obbliga, anche in deroga alle condizioni generali, a soddisfare le obbligazioni **a prima richiesta** del Comune di Torino, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 del Codice Civile.

Qualora il concessionario costituisca cauzione definitiva mediante polizza fidejussoria, essa potrà essere di durata quinquennale. In caso di mancata presentazione dei documenti di rinnovo o altra polizza alla CIRCOSCRIZIONE 3, la concessione si intenderà automaticamente risolta ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile con le conseguenze di cui all'art. 31 senza indennizzo alcuno a favore del concessionario.

La cauzione definitiva è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.

La garanzia definitiva, inoltre, garantirà la stazione appaltante anche per il mancato od inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a fronte dei quali è prevista l'applicazione di penali: ai sensi del comma 2, art. 103, D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., la stazione appaltante avrà diritto a rivalersi direttamente sulla garanzia definitiva per l'applicazione delle stesse, fatti salvi eventuali diritti di risarcimento.

Qualora, per effetto dell'applicazione delle penali, o per qualsiasi altra causa, l'ammontare della garanzia dovesse ridursi, la stazione appaltante potrà richiedere il reintegro della stessa per una somma di pari importo.

La mancata costituzione della garanzia definitiva determina:

- a) la decadenza dell'affidamento;



CITTA' DI TORINO



b) l'acquisizione, da parte della stazione appaltante, della garanzia provvisoria di cui all'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

c) l'aggiudicazione della concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

Lo svincolo della polizza/fideiussione sarà effettuato mediante restituzione del documento, da parte del Comune garantito, recante annotazione di svincolo, ovvero con dichiarazione rilasciata dal Comune stesso, che liberi il fideiussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

Ogni effetto della polizza/fideiussione cesserà alla riconsegna della struttura alla Città.

Nel caso di aggiudicazione della gara ad un raggruppamento temporaneo di concorrenti la polizza o la fideiussione, mediante le quali viene costituita la cauzione definitiva, sono presentate, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

Art. 14 - Corrispettivo e Canone

Il canone annuo dovuto dal concessionario alla Città, per il periodo di concessione di anni 5 (cinque) sarà pari ad euro 200,00 oltre a I.V.A. a termini di legge, per la parte ad uso sociale, e pari ad euro 18.351,57 fuori campo I.V.A. a termini di legge, per la parte commerciale, per un totale annuo di Euro 18.551,57 oltre a I.V.A. a termini di legge.

Qualora il concessionario in sede di offerta proponesse minori percentuali a proprio carico per la parte ad uso commerciale (importo minimo pari ad Euro 5.505,46 fuori campo IVA), il canone verrà ridefinito così come previsto dall'art. 5 del presente Capitolato.

Il canone, così individuato, avrà decorrenza dalla data di stipulazione del contratto, cui seguirà la tempestiva consegna della struttura da parte della Circoscrizione 3, fatta constare da apposito verbale, e dovrà essere versato in numero 4 (quattro) rate trimestrali anticipate, entro i primi 10 gg. del trimestre di competenza, alla Circoscrizione 3.

La prima rata dovrà essere versata entro la data di consegna della struttura.

Il canone è da intendersi soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale a partire dal secondo anno, secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 5 del Regolamento Comunale Servizio Bagni Pubblici (n. 348), e potrà essere oggetto di rideterminazione a seguito di sopravvenute modifiche normative nazionali o locali.

La Città, pertanto, potrà ridefinire con il concessionario l'importo del canone, riservandosi la facoltà di recesso con preavviso di almeno tre mesi, ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile in caso di mancata accettazione del nuovo canone e senza alcun indennizzo, salvo il riconoscimento degli eventuali lavori di miglioria effettuati dal gestore e non ancora ammortizzati.

Il corrispettivo a favore del Concessionario sarà costituito dalla gestione funzionale ed economica dei servizi e delle strutture, con acquisizione dei relativi ricavi per la durata della concessione. In particolare, al gestore sarà riconosciuto il vantaggio economico consistente negli introiti derivanti:

- dalla vendita dei biglietti per l'uso dei Bagni pubblici (secondo le tariffe e le disposizioni definite dall'Amministrazione Comunale);
- dal rimborso a carico della Città dei buoni doccia gratuiti per gli utenti aventi diritto;
- dall'attività del punto ristoro;
- dalla gestione del bagno turco/hammam e delle attività ad esso complementari, le cui tariffe – concorrenziali e promozionali – dovranno comunque tenere conto della valenza sociale della struttura.



CITTA' DI TORINO



Per quanto riguarda le transazioni relative ai pagamenti, l'aggiudicatario, per sé e i suoi aventi causa, si impegna a rispettare le disposizioni previste all'art. 3 della Legge n. 136/2010 e s.m.i. in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

In particolare, l'aggiudicatario è obbligato a comunicare alla stazione appaltante gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati, anche non in via esclusiva, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su detti conti correnti. L'aggiudicatario si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla Prefettura – Ufficio territoriale del governo della Provincia di Torino, delle notizie dell'inadempimento delle proprie controparti agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Art. 15 - Utenze e oneri di gestione

Il concessionario dovrà sostenere il 100% del costo relativo alle aree in concessione, ad esclusione dei costi relativi alle utenze del servizio dei bagni pubblici, che saranno posti a carico del Bilancio della Città fino ad un massimo di Euro 22.000,00, quale quota di compartecipazione ai costi di gestione del servizio.

I contratti di fornitura delle utenze, relative all'intero immobile, sono i seguenti:

Utenza elettrica: Contatore Trifase Energia Attiva Matricola 2006-644928, POD IT020E00130710; serve l'intera struttura;

Utenza riscaldamento: Sede tecnica CE-0418-A-ITC01; serve l'intera struttura;

Utenza idrica: Matricola 752217 Utenza 0010014106; serve l'intera struttura.

Attualmente i predetti contatori sono intestati alla Città, pertanto il concessionario dovrà effettuare la voltura dei contratti relativi.

Tenuto conto che i contatori di tutte le utenze asservono l'intera struttura, il concessionario dovrà altresì installare misuratori filiali, o contatori parziali, per definire i consumi di ciascuno spazio in concessione.

In merito all'utenza del riscaldamento il concessionario potrà installare, in alternativa ai misuratori, delle termovalvole in grado di misurare i consumi parziali nei singoli ambienti.

Per ciò che concerne il salone polivalente il concessionario dovrà provvedere ad installare un contabilizzatore dedicato per i costi relativi all'utenza elettrica che saranno calcolati sulla base dei consumi registrati dal contabilizzatore, nonché sulla base di ulteriori parametri, al fine di determinare il costo medio orario, che sarà poi rapportato alle ore in concessione; in merito al riscaldamento sarà possibile determinare l'entità del costo medio orario sulla base dei consumi rilevati dal misuratore filiale, o dalle termovalvole, pertanto il costo sarà imputato in proporzione alle ore in concessione.

Il costo relativo all'acqua calda sanitaria sarà ripartito in parti uguali tra la Città (per il servizio di bagno pubblico) e il concessionario (per il servizio di bagno turco/hammam), fatto salvo il limite stabilito per la compartecipazione della Città pari ad Euro 22.000,00.

L'utenza idrica dell'intera struttura sarà totalmente a carico del concessionario.

Il concessionario dovrà provvedere alla voltura dei contratti di fornitura delle utenze entro 10 (dieci) giorni dalla consegna della struttura e all'installazione dei contabilizzatori, entro 3 (tre) mesi dalla stipula del contratto e in ogni caso prima dell'inizio delle attività. La voltura dovrà avvenire senza alcun costo a carico della Città.

I contatori o dispositivi di misurazione dovranno essere tenuti accessibili in ogni momento nel caso di verifiche o controlli da parte dell'Amministrazione Comunale.



CITTA' DI TORINO



Tutta la documentazione relativa ad eventuali modifiche ed interventi effettuati nel corso della convenzione e i relativi aggiornamenti (vulture, disdette, spostamenti o installazioni o rimozioni di contatori e misuratori, ecc.) dovrà essere trasmessa alla Circoscrizione 3.

Qualora la voltura e/o l'installazione dei misuratori parziali avvenga con un ritardo superiore ai sei mesi, dalla data di consegna della struttura, il concessionario dovrà corrispondere una somma di Euro 1.000,00, a titolo di determinazione preventiva del danno subito dalla Città, da congruarsi in sede di effettiva quantificazione dei consumi. Il ritardo superiore all'anno costituisce causa legittima di revoca della concessione.

Sono altresì a carico del concessionario le spese telefoniche, la tassa raccolta rifiuti, la deblattizzazione, derattizzazione e disinfestazione delle strutture complessive, nonché la pulizia e disinfezione giornaliera dei locali adibiti a bagni pubblici, la pulizia dei marciapiedi perimetrali dell'immobile, lo spargimento di sale in caso di ghiaccio e lo sgombero neve.

Il concessionario consentirà l'utilizzo delle aree comuni (scale, atrio, etc...) ed in particolare l'utilizzo dei servizi igienici, posti al piano terreno, accollandosi gli oneri relativi. Saranno a carico del gestore la pulizia dei locali assegnati in gestione, comprese le parti comuni, in collaborazione con gli altri utilizzatori della struttura, l'arredamento delle aree in concessione, nonché l'approvvigionamento di biancheria e materiale di pulizia, igiene e consumo per i Bagni pubblici.

Per quanto concerne la manutenzione dello stabile, in osservanza all'articolo 12 del già citato Regolamento dei Bagni Pubblici, saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie degli impianti tecnologici e delle strutture, a servizio dell'area in concessione.

Art. 16 - Tariffe

Per il servizio di bagno pubblico le tariffe da applicare sono quelle determinate annualmente con provvedimenti dell'Amministrazione sulla base degli aumenti ISTAT.

Il concessionario avrà diritto al rimborso, da parte della Circoscrizione 3, dei buoni gratuiti rilasciati agli utenti seguiti dai Servizi Sociali. Il concessionario dovrà comunicare alla Circoscrizione 3 l'entità delle tariffe relative agli altri servizi ed alle attività complementari proposte, e le eventuali successive modifiche, fermo restando l'accesso gratuito al servizio di bagno turco/hammam da parte degli utenti dei Centri socio-terapeutici della Circoscrizione 3.

In ottemperanza alla normativa vigente, la vendita dei biglietti ed in genere di tutti i servizi erogati all'interno della struttura dovrà essere attestata con il rilascio della corrispondente ricevuta fiscale e/o scontrino di cassa e/o fattura (quando richiesta).

E' obbligo per il concessionario esporre in apposita bacheca, all'interno della struttura, le tariffe.

Art. 17 - Orario di apertura

L'orario di apertura della struttura e delle attività complementari proposte è rimesso alla progettualità dei concorrenti, nel rispetto delle normative vigenti.

In generale, l'articolazione oraria dovrà tendere a garantire la maggiore accessibilità ai servizi e alle attività, nei giorni e nelle fasce orarie di maggiore richiesta e prevedere la necessaria flessibilità in dipendenza di situazioni contingenti e/o di ulteriori analisi delle probabili fasce di utenza.



CITTA' DI TORINO



Il servizio dei bagni pubblici dovrà essere garantito almeno 12 ore alla settimana, articolate in 3 o più giorni (indicativamente Lunedì, Mercoledì e Venerdì), assicurando l'alternanza di utilizzo tra i sessi.

Il concessionario sarà tenuto al rispetto della Legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", il D.P.C.M. 14.11.1997 relativo alla "determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", la Legge Regionale 52/2000 recante "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e per ultimo gli stessi artt. 44 e 45 (Titolo V – Tutela della quiete pubblica) del Regolamento di Polizia Urbana.

Il mancato rispetto della tutela delle occupazioni o del riposo delle persone provocato da immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità, è inquadrabile nel mancato rispetto della salute del cittadino che la Costituzione riconosce e tutela in via prioritaria, senza che si renda necessario il richiamo all'art. 844 del Codice Civile. La violazione del divieto di disturbo del riposo e delle occupazioni delle persone può integrare gli estremi del reato previsto dall'art. 659 del Codice Penale.

Art. 18 - Finalità Sociali

Il concessionario è tenuto a mettere in atto e svolgere il programma di attività di cui al progetto tecnico-gestionale e al progetto sociale presentati in sede di offerta.

L'immobile dovrà caratterizzarsi come luogo aperto destinato a promuovere e organizzare attività e iniziative culturali, artistiche, sociali e ricreative, sportelli di informazione e consulenza, corsi gratuiti e/o a prezzi contenuti, laboratori, spettacoli, conferenze, mostre, con particolare attenzione a famiglie, bambini, anziani e immigrati e a coloro che si trovano in condizione di debolezza e marginalità.

Art. 19 - Custodia

Il concessionario provvederà alla custodia e alla vigilanza della struttura, nonché all'apertura e chiusura della stessa, mediante proprio personale.

Il soggetto convenzionato si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato, che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature.

La Direzione delle attività dovrà essere affidata in modo continuativo ed a tempo pieno ad un responsabile con qualifica professionale idonea a svolgere tale funzione ed in possesso di esperienza analoga in attività similari. Inoltre, il concessionario dovrà comunicare alla Circoscrizione 3, prima dell'inizio delle attività, i nominativi di coloro che, in caso di assenza di tale responsabile, potranno sostituirlo anche momentaneamente.

Vigilanza e controllo sull'utenza

Le norme di comportamento dell'utenza sono indicate all'articolo 3 del "Regolamento Servizio Bagni Pubblici Comunali" n. 348, in particolare, rispetto al contenuto del comma 4 del predetto articolo, si stabilisce che l'accesso allo stabilimento dei minori, di età inferiore ai dieci anni, sia consentito solo se accompagnati da un adulto con il quale vi sia un legame di parentela, fermo restando quanto già indicato al comma 6 del predetto Regolamento.

Spetta al gestore la responsabilità della effettuazione dei compiti di controllo e sorveglianza mediante il personale addetto alla struttura. Il gestore dovrà, inoltre, sottoporre all'utenza dei questionari sull'indice di gradimento del servizio e dovrà darne copia, su richiesta, alla Circoscrizione 3.



CITTA' DI TORINO



Art. 20 - Manutenzione

Ad eccezione dei locali riservati alla Circoscrizione 3, per quanto concerne la manutenzione, saranno in carico al concessionario le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle strutture e degli impianti tecnologici dello stabile.

Per quanto concerne i locali tecnici situati al piano seminterrato con ingresso dal piano cortile in cui sono situate le pompe e gli scambiatori di calore, nonché le attrezzature per distribuire il riscaldamento nell'edificio, si precisa che l'accesso, l'uso e la manutenzione sono riservati in via esclusiva all'IREN Servizi S.p.A. alla quale il concessionario dovrà rivolgersi.

Si precisa che l'edificio, ad accezione dei locali del corpo centrale, è riscaldato mediante pannelli radianti a pavimento ed è perciò fatto divieto di installare meccanismi di ritenuta porte a pavimento.

Per un elenco completo di tutte le opere di manutenzione ordinaria in carico al concessionario, si rimanda all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i. ed alle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e Schede normative allegate al P.R.G.C. Torino, artt. 4a e 4b.

Il concessionario si impegna e si obbliga a mantenere la struttura in perfetto stato di efficienza e di conservazione, impegnandosi a rispettare tutti i programmi di manutenzione delle opere e degli impianti, così da poterlo riconsegnare al termine della concessione in perfetto stato di funzionalità. Il concessionario dovrà produrre dettagliata relazione scritta alla Circoscrizione 3 circa gli interventi effettuati.

Gli eventuali interventi agli impianti elettrici e tecnologici dovranno essere preventivamente autorizzati dal Servizio Edifici Comunali Gestione Tecnica e dalla Società Iride Servizi in ottemperanza alla convenzione in essere con la Città.

La manutenzione delle componenti arboree e floreali e dei manti erbosi compete esclusivamente al concessionario, rimanendo in capo alla Città esclusivamente la potatura degli alberi ad alto fusto, previa segnalazione del concessionario. Rimane, peraltro, in capo al concessionario, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, la piena responsabilità per fatti lesivi a danno di terzi a cui la Città resta in ogni caso estranea. Affinché il Civico Servizio Tecnico competente possa curare la potatura degli alberi ad alto fusto, questi dovranno essere in ogni tempo accessibili ai mezzi operativi specifici (trattori, ecc). Qualora ciò non fosse possibile, la spesa per la rimozione degli ostacoli di qualunque natura sarà posta a totale carico del concessionario.

Qualora il concessionario non rispetti tale obbligo di collaborazione e accessibilità, il Servizio Gestione Verde non provvederà alla cura delle alberate, la cui manutenzione e responsabilità ritornerà in toto in carico al concessionario stesso.

Particolare cura dovrà essere posta da parte del concessionario nella tutela delle specie botaniche e arboree pregiate esistenti oltre che nella salvaguardia degli apparati radicali in occasione dei lavori di risistemazione degli impianti.

Art. 21 - Interventi edilizi – Divieti

E' fatto divieto al concessionario, durante tutto il periodo della concessione, di eseguire interventi edilizi e modifiche dei locali interni, delle aree esterne e di ogni struttura presenti al momento della consegna della struttura, e/o effettuare costruzioni di nuovi manufatti mobili o stabili, anche se trattasi di opere temporanee, senza specifico nulla osta rilasciato dalla Circoscrizione 3 e di parere vincolante del Servizio Edifici Municipali ed,



CITTA' DI TORINO



eventualmente, del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Per l'esecuzione delle opere formalmente autorizzate è necessario attivare la procedura di cui all'art. 10.

Rimane fermo che tutte le opere inerenti ad interventi edilizi di qualunque tipologia effettuate in assenza di regolari permessi di costruire o titoli autorizzativi non ritenute conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative secondo le normative vigenti da parte degli uffici competenti della Direzione Territorio ed Ambiente – Area Edilizia Privata, dovranno essere rimosse a cura e spese del concessionario, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi esistente alla consegna della struttura.

Tutte le opere regolarmente eseguite si intendono acquisite in proprietà del Comune di Torino per accessione, ai sensi dell'articolo 934 del Codice Civile, senza che competa al concessionario alcuna indennità o compenso di sorta previsti dall'articolo 936 del Codice Civile. Le opere stesse, equiparabili ad interventi eseguiti direttamente dalla Città, sono esenti dagli oneri concessori ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Art. 22 - Pubblicità e segnaletica

Il concessionario dovrà obbligatoriamente affiggere, in modo visibile, l'insegna "Bagni Pubblici" ed un cartello di dimensioni concordate con la Città, recante dopo la dicitura "Città di Torino", l'indicazione del Concessionario, l'orario di apertura e di chiusura di ogni servizio/attività che si svolge nella struttura.

La pubblicità di qualunque tipo, sia all'interno della struttura che nelle aree esterne ad esso pertinenti, deve essere preventivamente autorizzata dalla Civica Amministrazione ed è consentita previo pagamento degli oneri fiscali previsti dalla normativa vigente.

In linea generale si stabilisce comunque che:

- il concessionario è responsabile della sicurezza, della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità civile e patrimoniale per eventuali danni che dalle installazioni medesime possano derivare a terzi, esonerando in tal modo la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità;
- l'Amministrazione ha diritto a far diffondere gratuitamente e con precedenza assoluta, i comunicati e gli avvisi che ritiene necessari o ad esporre cartellonistica.

La Civica Amministrazione si riserva, in particolare, la facoltà di fare installare, lungo il lato prospiciente la pubblica via, impianti pubblicitari (propria cartellonistica, cassonetti, poster, ecc. di cui al D.Lgs. 507 del 15 novembre 1993) il cui contenuto non sia in contrasto, o comunque di nocimento, con l'attività del concessionario e senza che ciò comporti alcun corrispettivo per lo stesso.

Il concessionario è tenuto ad affiggere in apposita bacheca copia degli eventuali statuti societari e dei Regolamenti di polizia urbana e di ordine pubblico al fine di prevenire attività e comportamenti illeciti da parte dei partecipanti e dei frequentatori in genere.

Art. 23 - Obblighi relativi alla gestione

Il concessionario sarà responsabile del comportamento del proprio personale e sarà tenuto all'osservanza delle leggi vigenti in materia di previdenza, assistenza ed assicurazione infortuni, nonché delle norme vigenti sul lavoro, per quanto concerne il trattamento giuridico ed economico.



CITTA' DI TORINO



Il concessionario consentirà l'utilizzo delle aree comuni (scale, atrio, etc...), ed in particolare l'utilizzo dei servizi igienici posti al piano terreno, agli altri concessionari della struttura, accollandosi gli oneri relativi.

Il concessionario dovrà altresì farsi carico dei seguenti oneri: pulizia dei locali assegnati in concessione, nonché delle aree comuni, queste ultime in collaborazione con gli altri utilizzatori della struttura; la pulizia e la disinfezione giornaliera dei locali adibiti a bagni pubblici, compresa la deblattizzazione, la derattizzazione e disinfestazione dell'intera struttura; allestimento dei locali in concessione; approvvigionamento della biancheria e materiale di pulizia, igiene e consumo per i Bagni pubblici e di tutto il materiale necessario per i servizi, le attività e le iniziative previste in sede di gara; pulizia dei marciapiedi perimetrali dell'immobile, lo spargimento di sale in caso di ghiaccio e lo sgombero neve; l'insegna e la cartellonistica.

Resta a carico del concessionario ogni ulteriore onere non espressamente individuato nel presente capitolato e comunque utile al regolare svolgimento delle attività proposte.

Art. 24 - Obblighi assicurativi

Il Concessionario risponderà di tutte le azioni e/o omissioni riferite alla gestione ed al comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nell'immobile, a vario titolo, per le mansioni assunte e della sicurezza, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. Il concessionario si obbliga altresì a tenere la Civica Amministrazione sollevata e indenne da qualsiasi responsabilità civile e penale, o azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della concessione.

Il concessionario è responsabile dei danni arrecati a persone o cose in conseguenza dell'attività svolta nell'esercizio della concessione.

L'Amministrazione non assume mai, in alcun caso, sia sul piano assicurativo che per qualsiasi altro rapporto giuridico, la qualità di coobbligato solidale per qualsivoglia obbligazione del concessionario.

Su tutti i beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il concessionario dovrà sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa ed in particolare:

- per concessioni di durata inferiore o pari ad anni 5 (cinque): una polizza "rischio locativo". A tal proposito il concessionario è edotto che non potrà richiedere alla Città rimborsi assicurativi per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di sua competenza previste a suo carico dal contratto, inferiori alla franchigia contrattuale prevista dai contratti comunali che attualmente è pari a Euro 9.500,00=. Pertanto il concessionario, salvo la stipulazione di una propria idonea polizza, sarà tenuto ad adempiere ai propri obblighi manutentivi senza alcun ristoro assicurativo da parte della Città;
- per concessioni di durata superiore ad anni 5 (cinque): una polizza "all risks" contro i rischi di incendio ed eventi accessori, anche di tipo catastrofale, nulla escluso né eccettuato.

Nelle polizze di assicurazione dei beni deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà, dalla Compagnia Assicuratrice, liquidato direttamente al Comune di Torino; ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del concessionario.



CITTA' DI TORINO



Circoscrizione3

Il concessionario dovrà altresì stipulare una polizza assicurativa di Responsabilità Civile (R.C.) verso terzi e prestatori d'opera sulla base dell'afflusso medio dell'utenza alla struttura.

Nella polizza assicurativa relativa a R.C. verso terzi e prestatori d'opera deve essere stabilito che il concessionario provvede alla copertura assicurativa dei rischi connessi alla esplicazione della propria attività nell'ambito comunale per danni che comunque possono derivare a terzi, considerando terzi tra di loro anche i propri dipendenti e il Comune di Torino.

Copia di dette polizze assicurative dovranno essere depositate presso gli uffici circoscrizionali alla data di stipulazione del contratto.

Con cadenza annuale dovrà essere inviata copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi.

Art. 25 - Obblighi sulla sicurezza

Il concessionario è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., con conseguente redazione del D.V.R. (Documento Valutazione del Rischio) di cui agli artt. 28 e 29 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i..

Il concessionario è tenuto a predisporre, ai sensi della vigente normativa, il D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze) (All. 1/I) in caso di affidamento di lavori effettuati all'interno della struttura, a imprese appaltatrici o a lavoratori autonomi.

Il concessionario è tenuto ad avviare le procedure, adottare le misure e predisporre tutte le attività, gli atti e i provvedimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. per quanto concerne la sicurezza e l'igiene nei locali, nonché tutti gli atti e le azioni previste nei riguardi dei lavoratori dipendenti, degli utenti, del pubblico e dei visitatori.

Art. 26 - Obblighi Previdenziali

Al personale dipendente ed ai soci lavoratori del concessionario impiegato presso la struttura dovrà essere applicata la vigente normativa sul lavoro e/o sulla Cooperazione e sulla Previdenza Sociale.

La Civica Amministrazione potrà chiedere la consegna dell'elenco dei lavoratori occupati e/o avviati al lavoro nella struttura nonché della documentazione comprovante versamenti previdenziali e assistenziali a loro favore.

Su richiesta dell'Amministrazione il concessionario è tenuto a fornire in qualsiasi momento tutta la documentazione comprovante il rispetto delle norme in materia di assunzioni, in materia previdenziale e assicurativa sul lavoro.

Il concessionario dovrà trasmettere annualmente all'Amministrazione Comunale l'elenco nominativo di tutto il personale utilizzato con l'indicazione del livello di inquadramento, del numero di matricola INPS e del numero di posizione INAIL; dovrà inoltre immediatamente comunicare qualsiasi variazione successiva.

L'Amministrazione potrà richiedere al concessionario la sostituzione di quel personale che non risultasse idoneo allo svolgimento del servizio ovvero che creasse turbative o difficoltà di rapporti con i propri colleghi o con gli utenti oppure arrecasse metodicamente dei danni alle attrezzature e/o e/o arredi esistenti.

La Civica Amministrazione potrà revocare la concessione prima della naturale scadenza nel momento in cui gli organi di controllo, preposti dalla legislazione e dalla



CITTA' DI TORINO



regolamentazione vigente, abbiano ravvisato, accertato e sanzionato definitivamente gravi irregolarità direttamente imputabili al concessionario, circa il rispetto della normativa previdenziale, assistenziale ed antinfortunistica riferita agli addetti alla struttura (soci, dipendenti, collaboratori od operanti ad altro titolo).

In caso di accertata inottemperanza agli obblighi pre citati, l'Amministrazione comunicherà al concessionario e all'Ispettorato del Lavoro, l'inadempienza.

Art. 27 - Ulteriori Obblighi a carico del concessionario

L'aggiudicatario deve dare piena attuazione al piano finanziario ed al rispetto dei tempi previsti dallo stesso, come stabilito dall'art. 171 comma 3 lettera b) D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Per quanto riguarda le transazioni relative ai pagamenti, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dall'art. 3 della Legge 136/2010 e s.m.i. in materia di tracciabilità dei flussi monetari. In caso di inadempimento degli obblighi di cui al succitato art. 3) si applicherà alla concessione la clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il concessionario dovrà comunicare, entro 30 giorni, alla Circoscrizione 3 eventuali variazioni relative alle cariche sociali e trasmettere, entro 30 giorni dalla scadenza della concessione, il rendiconto della gestione complessiva, con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 della Legge 445/2000 e s.m.i., con una dettagliata esposizione delle attività svolte, dei costi e dei ricavi per la parte ad uso sociale e commerciale (anche con contabilità separata delle due attività) della struttura oggetto di concessione.

Art. 28 - Divieto di subconcessione

Il concessionario non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, la concessione in oggetto a nessun titolo e per nessuna ragione.

E' espressamente vietato da parte di soggetti diversi dal concessionario di trasferire la residenza e/o domicilio personale e/o legale della propria associazione, ente, federazione o altro presso la struttura, pena revoca della concessione.

Nessun locale o prefabbricato della struttura potrà essere utilizzato da soggetti diversi dal concessionario, per finalità diverse da quelle previste dal presente capitolato, se non previo espresso consenso scritto da parte della Civica Amministrazione, salvo l'attuazione del progetto di attività concordato e approvato dalla Circoscrizione 3.

Art. 29- Bar Caffetteria e attività commerciali accessorie

Il concessionario potrà promuovere attività commerciali accessorie e funzionali al progetto (utilizzo spazi per eventi, feste private, etc.). Nella loro determinazione dovrà tener conto della valenza sociale della struttura oggetto della concessione.

Il concessionario potrà gestire direttamente il punto ristoro od affidarlo a terzi, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalle norme commerciali, dalle norme igienico-sanitarie e dalle norme relative alla disciplina sulla preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, fornito dei necessari permessi previsti.

Il servizio di bar e ristoro dovrà essere riservato ai frequentatori della struttura ai sensi dell'art. 8 comma 6 lettera i) della Legge Regione Piemonte 29.12.2006, n. 38 e s.m.i. Qualora l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande, in quanto fisicamente separabile dalla parte sociale della struttura, sia aperta al pubblico, è necessario ottenere la preventiva autorizzazione da parte della Circoscrizione 3 e, successivamente, la preventiva



CITTA' DI TORINO



autorizzazione amministrativa prevista per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto della normativa vigente in materia e dei criteri di programmazione commerciale approvati dalla Città di Torino.

In tal caso, inoltre, la Civica Amministrazione provvederà alla rivalutazione del canone riferito ai locali adibiti a bar e ristoro in applicazione dell'art. 18 del Regolamento Servizio Bagni Pubblici Comunali (n. 348) secondo cui "qualora l'esercizio di somministrazione bevande ed alimenti sia di rilevanza tale da produrre lucro, di ciò si dovrà tenere conto nella valutazione del canone, prevedendo un diverso e minore abbattimento della valutazione patrimoniale che tenga conto della redditività della gestione.

Nel caso di affidamento a terzi, muniti dei necessari requisiti, il medesimo è consentito nel rispetto della regolamentazione della Città e previo ottenimento, se necessario, delle relative autorizzazioni. Copia del relativo contratto dovrà essere preventivamente depositata presso gli Uffici della Circoscrizione 3. Il concessionario dovrà indicare in modo ben visibile presso la struttura e, ove presente, sul proprio sito web il nominativo del soggetto affidatario della gestione del punto ristoro.

Il soggetto affidatario di cui al comma precedente si obbliga a tenere l'Amministrazione sollevata da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, per tutti gli atti e fatti che dovessero derivare dall'esercizio della predetta attività. Tale esonero da responsabilità dovrà essere specificamente previsto ed accettato, mediante doppia sottoscrizione, dal soggetto affidatario nel contratto di affidamento con il concessionario.

Art. 30 - Controlli

Un'apposita Commissione di Controllo verificherà periodicamente, con cadenza almeno annuale, la puntuale osservanza della concessione come da art. 19 del Regolamento Servizio Bagni Pubblici Comunali (n. 348).

I Funzionari Comunali incaricati avranno libero accesso, in ogni momento, alla struttura per verifiche e controlli sulla ottemperanza alle normative vigenti, sulla concessione, gestione, impiantistica, manutenzione ed eventuali lavori di miglioria in corso d'opera.

Più in generale potranno verificare, in ogni momento, anche attraverso l'acquisizione, l'accesso e la consultazione, il rispetto di tutte le obbligazioni derivanti dalla concessione.

Art. 31 - Penali – Cessazione – Revoca d'ufficio e risoluzione per inadempimento

Fermo restando tutte le cause di cessazione, revoca d'ufficio e risoluzione per inadempimenti e subentro previste dall'art. 176 del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., integralmente recepite dal presente capitolato, nel caso di mancata presentazione del rendiconto di gestione di cui al precedente art. 27 e/o in caso di riscontrate inadempienze, rilevate a seguito dei controlli di cui al precedente art. 30 e/o quant'altro che sia di nocumento all'efficienza e al buon funzionamento della struttura o che violi anche solo in parte quanto stabilito nella concessione, sarà richiesto il pagamento a cura della Circoscrizione 3, a favore della Civica Amministrazione, di una penale dall'1% al 5% del canone di concessione, per le infrazioni di lieve entità; le predette penali potranno essere incrementate fino al 10% del canone di concessione per le infrazioni che comportano ritardi, inadempienze o irregolarità nel funzionamento della struttura nonché nell'andamento dei lavori.

In caso di reiterate inadempienze, la penale potrà essere triplicata, a seguito di relazione specifica redatta dalla Commissione di controllo di cui all'articolo 30 dai Funzionari o loro delegati della Circoscrizione 3.



CITTA' DI TORINO



Il pagamento delle penali dovrà essere effettuato entro 15 (quindici) giorni dalla notifica o dalla ricezione della comunicazione di applicazione. Decorso tale termine la Circoscrizione 3 si rivarrà trattenendo le penali sul corrispettivo della garanzia definitiva. In tale caso il concessionario è tenuto a ripristinare il deposito cauzionale entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione del suo utilizzo pena la risoluzione del contratto.

Qualora l'inadempimento abbia carattere grave o prosegua indipendentemente da quanto previsto dal comma precedente, la Civica Amministrazione potrà dichiarare, previa diffida da parte degli uffici competenti, la revoca della concessione con provvedimento amministrativo nel pieno rispetto delle disposizioni procedurali.

La revoca della concessione avrà effetto immediato, fatta salva comunque la possibilità per la Città di richiesta di risarcimento danni. Nulla sarà invece riconosciuto al concessionario inadempiente.

Sono considerate cause legittime di revoca:

1. reiterati ed accertati inadempimenti o gravi negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. grave compromissione delle condizioni igienico-sanitarie o di sicurezza della struttura, in particolare nei servizi igienici, locali spogliatoio, docce;
3. gravi inadempimenti relativamente all'attuazione del programma di opere programmate di investimento di cui al precedente art. 10;
4. gravi inadempimenti relativamente all'attuazione di opere e/o interventi edilizi di cui al precedente art. 10 con mancato ripristino della situazione precedente all'effettuazione delle opere;
5. reiterato mancato pagamento dei canoni di concessione e/o delle utenze;
6. ritardo oltre l'anno dalla data di consegna della struttura della volturazione dei contratti di fornitura delle utenze, nel caso di obbligo previsto al precedente art. 15;
7. altri inadempimenti degli obblighi a qualsivoglia titolo previsti dalla concessione o riconducibili alla stessa.

Per esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di 3 (tre) mesi con il conseguente riscatto anticipato delle eventuali opere di miglioria apportate alla struttura dal concessionario e non ancora ammortizzate.

La mancata sottoscrizione del contratto o l'omessa o tardiva presentazione, da parte del concessionario, della documentazione richiesta dalla Città, previa diffida espressa, con termine non superiore ai 30 (trenta) giorni, costituirà causa legittima di revoca dell'affidamento.

La revoca sarà altresì applicabile in caso di mancata accettazione della rivalutazione del canone concessorio e dell'onere delle utenze poste a carico della Città, così come previsto dai precedenti artt. 14 e 15.

Art. 32 - Risoluzione anticipata della concessione

Il concessionario ha facoltà di richiedere la risoluzione anticipata della concessione con obbligo di preavviso di mesi 6 (sei). In tal caso la Città provvederà all'incameramento della cauzione, e all'acquisizione di tutte le opere realizzate fermo restando il diritto a favore della Città all'eventuale risarcimento dei danni, laddove imputabili al concessionario. Pari facoltà di risoluzione, con il preavviso di cui sopra, è prevista a favore della Civica Amministrazione con il conseguente riscatto anticipato delle opere di miglioria apportate alla struttura e risarcimento degli eventuali danni a favore del concessionario.



CITTA' DI TORINO



Art. 33 - Presa in consegna e restituzione struttura

All'atto della presa in consegna della struttura da parte del concessionario, sarà redatto apposito verbale a cura della Circoscrizione 3 che riporterà, oltre alla consistenza dei beni mobili, anche una annotazione sulla condizione igienico-edilizia della struttura.

Copia del suddetto verbale dovrà essere inviata alla Direzione Finanza - Servizio Ispettorato. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale da parte della Circoscrizione 3.

La Città non è tenuta a risarcire alcun danno derivante da vizi o difetti dell'immobile o connessi all'utilizzo dello stesso, o di una sua parte, anche susseguente ai vizi e ai difetti stessi.

Alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o risoluzione anticipata della stessa, la struttura, comprensiva di attrezzature e arredi di proprietà comunale, dovrà essere riconsegnata alla Città in normale stato d'uso e libero da persone o cose non di proprietà della Città, entro 3 (tre) mesi.

Art. 34 - Spese d'Atto

Tutte le eventuali spese d'atto, di contratto, di registrazione e conseguenti saranno a carico del concessionario.

Art. 35 - Controversie

Nell'ipotesi di eventuali controversie il concessionario dovrà eleggere domicilio legale in Torino ed il foro competente sarà quello di Torino.

Art. 36 - Trattamento dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente capitolato di gara.

Incaricata del trattamento dei dati è la Dirigente di Area Dr.ssa Elisabetta De Nardo.

Art. 37 - Norma di Rinvio

Per tutto quanto non espressamente disciplinato e previsto nel presente contratto, si rinvia alle normative nazionali, regionali e locali vigenti, in quanto applicabili.

Responsabile del Procedimento di gara è la Funzionaria in Posizione Organizzativa Dr.ssa Porzia Ienottico.

Ulteriori informazioni sono disponibili presso l'Ufficio Convenzioni della Circoscrizione 3, Corso Peschiera 193, ai seguenti numeri telefonici: 011.01135339 - 011.01135321 - 011.01135323.

La Dirigente di Area
Dr.ssa Elisabetta De Nardo