



CITTA' DI TORINO

**DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA**

**PER LA CONCESSIONE TRENTENNALE DEL FABBRICATO SITO IN TORINO IN  
C.SO CASALE 56 E DENOMINATO "ISTITUTO CARLO ALBERTO" CON VINCOLO DI  
DESTINAZIONE A RESIDENZA PER PERSONE ANZIANE NON AUTOSUFFICIENTI**

Si rende noto che **il giorno** \_\_\_\_\_ alle ore **10.00** in una Sala del Palazzo Civico – Piazza Palazzo di Città n. 1 – Torino, in seduta pubblica, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2017 00867/131 del 27 marzo 2017 e in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n° \_\_\_\_ approvata il \_\_\_\_\_ 2017, n. mecc. 2017 \_\_\_\_\_/131, si procederà mediante esperimento di Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c), 76, I°, II° e III° comma e 77 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, **all'aggiudicazione della gara avente ad oggetto la concessione trentennale** del seguente Lotto, di proprietà della Città di Torino:

**Lotto Unico:** Porzione dell'Istituto "Carlo Alberto", sito in Corso Casale 56, costituita dal maggior corpo dell'edificio ed area pertinenziale esterna (il tutto individuato nelle planimetrie allegate al presente disciplinare – da A/1 a A/7), con esclusione della porzione adibita ad uffici, al fine di destinarlo a Residenza Sanitaria Assistenziale per persone anziane non autosufficienti e ad attività di Continuità Assistenziale a Valenza Sanitaria (C.A.V.S.).

L'edificio è al momento utilizzato come Residenza da 129 posti-letto di tipologia R.S.A. arredati, autorizzati al funzionamento e accreditati in capo all'ASL TO2 con determinazione dirigenziale n. 419 del 1° luglio 2016 della Direzione Regionale Coesione Sociale.

L'aggiudicatario dovrà subentrare a far data dal 1° giugno 2017 o comunque dalla data dell'aggiudicazione definitiva, secondo le norme in vigore in quel momento, nella gestione dei predetti locali, nonché nella gestione delle attività sanitarie concernenti gli ospiti della Residenza, restando inteso che l'aggiudicatario si impegna a continuare la cura degli utenti al momento presenti nella struttura; in conseguenza, su apposita richiesta da presentarsi in tempo utile secondo quanto meglio specificato all'art. 19, sarà intestata allo stesso la titolarità dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento degli attuali 129 posti-letto R.S.A., provvedimenti ora intestati alla citata Azienda.

**Criterio di aggiudicazione:** miglior offerta economica.

**Canone a base di gara: euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00) fuori campo I.V.A.**

Alla presente procedura sono applicate in analogia le norme del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. solo laddove espressamente richiamate, con specifico riferimento ai principi in tema di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità.

**Ente Banditore:** **Comune di Torino** – Piazza Palazzo di Città 1 – 10121 Torino

tel. 011.011.22019, fax 011.011.33607,

e-mail PEC: [patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it](mailto:patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it);

Responsabile Unico del Procedimento: dott. Giuseppe Nota.

## **ART. 1 TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, recante la dicitura "Offerta per Asta pubblica n. \_\_\_\_/2017 per la concessione trentennale del fabbricato sito in Torino in C.so Casale 56 e denominato "Istituto Carlo Alberto" con vincolo di destinazione a Residenza per persone anziane non autosufficienti" e riportante l'intestazione del/dei mittente/i, all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per l'Area Patrimonio della Direzione Edifici municipali, Patrimonio e Verde –) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10121 Torino – entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno \_\_\_\_\_ 2017** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del plico sigillato contenente la Busta A-Documentazione amministrativa e la Busta B-Offerta economica, come meglio dettagliate all'art. 6, dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta tramite raccomandata A/R (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si avverte che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 8,30 alle ore 16,00 – venerdì dalle ore 8,30 alle ore 14.

## **ART. 2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

### **Lotto Unico:**

L'immobile oggetto della presente procedura, così come risultante dalle planimetrie allegare al presente Disciplinare, è sito a Torino, ha accesso principale dal civico 56 di C.so Casale ed è attualmente censito al C.F. al foglio 1311, mappale 85, subalterno 4 parte, categoria B/1 (Istituto) ed al foglio 1311, mappale 215, categoria E/7 (chiesa), nonché al C.T. al foglio 1311, mappale 85 parte (Istituto) ed al foglio 1311, mappale 215 (chiesa). I suddetti dati catastali potranno subire variazioni nel caso in cui prima della stipula del contratto vengano operati il frazionamento catastale ed il conseguente aggiornamento a cura dei Servizi competenti della Città. Il fabbricato (maggior corpo dell'Istituto) ha una superficie utile commerciale pari a circa mq 13.152 (comprensiva dei due giardini interni) e si sviluppa su un terreno avente superficie catastale complessiva pari a circa mq 14.157.

### **Vincoli:**

Con decreto del 19 novembre 2009 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha riconosciuto la sussistenza di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004. È in corso la procedura di richiesta di autorizzazione alla concessione: la stipulazione del contratto di concessione sarà pertanto subordinata all'ottenimento di detta autorizzazione ed alle prescrizioni in essa contenute.

Sussiste inoltre il vincolo trentennale di destinazione a Residenza Socio-Sanitaria trascritto il 29 luglio 2010 al n. 30428.

**Destinazione di PRG:**

l'area ricade attualmente in Zona Urbana Storico-ambientale, Area a Servizi Privati di interesse pubblico "SP", lettera "a" (Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali)

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative obbligazioni attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte.

L'aggiudicatario dichiara in sede di gara e conferma con la sottoscrizione del contratto di concessione di aver preso conoscenza di tutte le condizioni dello stato di fatto dell'immobile oggetto di concessione, inclusi gli impianti, nonché di tutte le circostanze generali suscettibili di influire sugli obblighi contrattuali, comprese le eventuali opere da realizzare per l'adeguamento dei locali e degli impianti alle norme vigenti in materia edilizia ed impiantistica ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento riferiti ai 169 posti-letto e per rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto. Pertanto, successivamente non potrà eccepire la mancata conoscenza delle condizioni dei luoghi o la sopravvenienza di elementi ulteriori, a meno che tali nuovi elementi appartengano ad evidenti e documentate cause di forza maggiore.

**Stato occupazionale:**

L'edificio è al momento utilizzato come Residenza da 129 posti-letto di tipologia R.S.A. arredati, autorizzati al funzionamento e accreditati in capo all'ASL TO2, con determinazione dirigenziale n. 419 del 1° luglio 2016 della Direzione Regionale Coesione Sociale.

All'interno della struttura sono presenti beni mobili funzionali o non funzionali all'assistenza, di proprietà rispettivamente dell'ASL "Città di Torino" e della Civica Amministrazione, i cui elenchi sono allegati al presente disciplinare (all. n. C), per essere lasciati nella disponibilità del futuro concessionario a titolo gratuito od oneroso.

La Città mette a disposizione dell'Aggiudicatario a titolo di comodato gratuito per tutta la durata della concessione i beni mobili di sua proprietà di cui all'elenco C3 e l'ASL parimenti mette a disposizione a titolo di comodato gratuito per pari durata i beni mobili di sua proprietà di cui all'elenco C1. L'Aggiudicatario si impegna altresì ad acquisire a titolo oneroso dall'ASL i beni mobili di proprietà dell'Azienda stessa descritti nell'elenco C2, per un corrispettivo pari ad Euro 62.370,00 da versarsi direttamente alla citata Azienda.

All'atto della consegna dell'immobile da parte dell'aggiudicatario saranno redatti dagli Enti attuali proprietari dei beni mobili verbali di consegna degli stessi all'Aggiudicatario, previa verifica della corrispondenza agli elenchi.

Per tutto il corso della concessione i locali dovranno comunque essere completamente arredati ed attrezzati a cura e spese del concessionario in maniera adeguata all'uso previsto e alle norme vigenti.

### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### **ART. 3 CONSEGNA**

La consegna definitiva del Lotto avverrà contestualmente alla stipula della Convenzione.

La Città si riserva di procedere alla consegna anticipata dell'immobile contestualmente all'aggiudicazione definitiva della gara, per ragioni di pubblico interesse, al fine di garantire la continuità assistenziale degli ospiti presenti nella struttura.

I locali oggetto della presente procedura sono consegnati all'aggiudicatario contestualmente alla riconsegna degli stessi alla Città da parte dell'ASL "Città di Torino".

All'atto della presa in consegna da parte dell'aggiudicatario sarà redatto apposito verbale che riporterà una sommaria descrizione delle condizioni edilizie ed igienico-sanitarie della struttura.

### **ART. 4 REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE**

Saranno ammessi alla gara soggetti in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti soggettivi di ordine generale:

- insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per quanto applicabile;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (Legge 68/1999) ovvero, qualora non soggetti a tali obblighi, produzione di dichiarazione di responsabilità attestante la condizione di non assoggettabilità alla Legge 68/1999.

Possono concorrere alla gara soggetti che assumeranno la gestione della Residenza in forma singola o anche in raggruppamento temporaneo o consorzio con altri soggetti. In tal ultimo caso, i soggetti che compongono la realtà associata, se non ancora costituita, dovranno conferire, in caso di aggiudicazione, mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza ad un componente che assumerà la gestione della Residenza e che sarà qualificato come capofila mandatario (obbligatoriamente concessionario della struttura). Nel caso in cui sia già costituita, dovranno produrre mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza conferito alla società mandataria (obbligatoriamente concessionario della struttura) per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica dell'atto costitutivo della forma associata.

### **ART. 5 REQUISITI SPECIALI DI PARTECIPAZIONE**

Al fine di garantire profili di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale adeguati alle finalità della concessione, saranno ammessi soggetti in possesso, a pena di esclusione, dei

seguenti requisiti minimi:

a) requisiti di capacità economico-finanziaria:

- fatturato complessivo nel triennio precedente la partecipazione alla gara (anni solari 2014, 2015 e 2016) non inferiore ad Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00) al netto dell'I.V.A., conseguito in attività di gestione di servizi e strutture residenziali sanitari per persone anziane non autosufficienti;
- almeno due idonee referenze rilasciate da istituti bancari, che attestino l'idoneità del soggetto, sotto il profilo delle risorse disponibili, a far fronte agli specifici impegni che conseguirebbero all'aggiudicazione, che, in caso di R.T.I., sono definiti in base alla quota di esecuzione delle prestazioni;

b) requisiti di capacità tecnico-professionale:

- esperienza maturata nel triennio precedente la partecipazione alla gara (anni solari 2014, 2015 e 2016) in attività di gestione di servizi e strutture residenziali sanitari rivolti ad anziani non autosufficienti, tra cui la gestione di almeno 60 posti-letto annui nel triennio in strutture residenziali sanitarie rivolte ad anziani non autosufficienti.

Nel caso di R.T.I. tali requisiti possono essere frazionati, purché siano posseduti complessivamente dal raggruppamento e il soggetto mandatario possieda il fatturato prevalente ed abbia gestito una struttura residenziale sanitaria rivolta ad anziani non autosufficienti di almeno 40 posti-letto.

## **ART. 6 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I soggetti interessati a partecipare alla presente gara dovranno presentare un plico sigillato, recante la dicitura "Offerta per Asta pubblica n. \_\_\_/2017 per la concessione trentennale del fabbricato sito in Torino in C.so Casale 56 e denominato "Istituto Carlo Alberto" con vincolo di destinazione a Residenza per persone anziane non autosufficienti", riportante l'intestazione del/dei mittente/i e contenente n. 2 buste, anch'esse sigillate, recanti le diciture "Busta A – Documentazione amministrativa" e "Busta B – Offerta economica" e l'intestazione del/dei mittente/i, come descritte di seguito:

**"Busta A – Documentazione amministrativa"** contenente a pena di esclusione i seguenti documenti in originale:

- 1) Istanza di partecipazione alla gara** redatta in bollo o, per i soggetti esenti, in carta semplice, scritta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente/degli Enti concorrenti e presentata unitamente a copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore; l'istanza dovrà essere compilata utilizzando il fac-simile di domanda predisposto come parte integrante del presente disciplinare e dovrà contenere a pena di esclusione tutte le dichiarazioni in esso contenute, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 s.m.i. e successivamente verificabili e in particolare:

- a) relativamente all'organizzazione/organizzazioni concorrenti denominazione, ragione sociale, sede, partita I.V.A. o codice fiscale, generalità del rappresentante legale firmatario, nominativi degli eventuali ulteriori componenti dell'Ente/degli Enti dotati di potere di rappresentanza, estremi dell'iscrizione a registri od albi previsti dalla normativa vigente, etc.;
- b) insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per quanto applicabile;
- c) dichiarazione di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (Legge 68/1999) ovvero, qualora non soggetti a tali obblighi, dichiarazione di responsabilità attestante la condizione di non assoggettabilità alla Legge 68/1999;
- d) impegno a mantenere vincolante la propria offerta per almeno 12 mesi decorrenti dal termine stabilito per la presentazione delle domande di partecipazione;
- e) dichiarazione di conoscere ed accettare tutte le condizioni previste dal presente disciplinare e dalla scheda tecnico-patrimoniale;
- f) dichiarazione di essersi recato sul luogo ed avere preso conoscenza di tutte le condizioni dello stato di fatto dell'immobile oggetto di concessione, inclusi gli impianti, nonché di tutte le circostanze generali suscettibili di influire sull'offerta e sulle condizioni contrattuali, comprese le eventuali opere da realizzare per l'adeguamento dei locali e degli impianti alle norme vigenti in materia edilizia ed impiantistica ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento riferiti ai 169 posti-letto e per rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto;
- g) dichiarazione di aver acquisito in attività di gestione di servizi e strutture residenziali sanitari per anziani non autosufficienti un fatturato complessivo nel triennio precedente la partecipazione alla gara (anni solari 2014, 2015 e 2016) non inferiore a Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00) al netto dell'I.V.A.;
- h) dichiarazione di aver acquisito un'esperienza maturata nel triennio precedente la partecipazione alla gara (anni solari 2014, 2015 e 2016) in attività di gestione di servizi e strutture residenziali sanitari per anziani non autosufficienti, tra cui la gestione di almeno 60 posti-letto annui nel triennio in strutture residenziali sanitarie rivolte ad anziani non autosufficienti.

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza ai sensi dell'art. 75 D.P.R. 445/2000 s.m.i. del soggetto partecipante o aggiudicatario, nonché l'escussione della cauzione provvisoria.

Nel caso in cui i concorrenti intendano partecipare alla gara in forma associata fra loro da costituirsi o già costituita, dovranno inoltre fornire per ogni componente le dichiarazioni di cui al punto 1 dalla lett. a) alla lett. f).

Le dichiarazioni di cui al punto 1 lett. g) e h) dovranno essere riferite a ciascun componente, tenendo presente che i requisiti concernenti il fatturato complessivo e l'esperienza maturata devono essere posseduti complessivamente dal raggruppamento e

che all'interno di questo il soggetto mandatario deve possedere il fatturato prevalente e aver gestito una struttura residenziale sanitaria rivolta ad anziani non autosufficienti di almeno 40 posti-letto.

Tutte le dichiarazioni di cui al punto 1 dovranno essere sottoscritte e timbrate da ciascun Ente partecipante, nonché accompagnate da copia fotostatica di un documento di identità dei firmatari (per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti).

**2.a)** Qualora i concorrenti intendano partecipare alla gara in forma associata fra loro, da costituirsi, dovranno produrre in originale apposita dichiarazione sottoscritta con cui le imprese, capogruppo e mandanti, si impegnano, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza ad una di esse, qualificata come Società capogruppo mandataria (obbligatoriamente concessionario della struttura), che firmerà per accettazione la medesima dichiarazione. In essa dovrà essere specificata la quota parte del servizio che verrà svolta da ciascuna Società (nella percentuale corrispondente alla quota di partecipazione, indicandone la tipologia). Ogni Società sarà considerata obbligata solidale nei confronti della Città, limitatamente all'esecuzione delle prestazioni di rispettiva competenza e fermo restando la responsabilità solidale della mandataria. La dichiarazione verrà sottoscritta da tutte le Società interessate e deve essere accompagnata da copia fotostatica di un valido documento d'identità dei sottoscrittori, pena l'esclusione. Il R.T.I. dovrà essere costituito prima della stipulazione del contratto e nell'atto costitutivo dovranno essere inseriti i vincoli di destinazione previsti dal presente disciplinare.

*(oppure)* **2.b)** Qualora i concorrenti intendano partecipare alla gara in forma associata fra loro già costituita, dovranno produrre in originale mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza conferito alla Società capogruppo mandataria (obbligatoriamente concessionario della struttura) per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica dell'atto costitutivo della forma associata. Tale atto o mandato dovrà dare conto della quota di partecipazione di ciascuna Società e delle prestazioni che la stessa assumerà in caso di aggiudicazione. Ogni Società sarà considerata obbligata solidale nei confronti della Città, limitatamente all'esecuzione delle prestazioni di rispettiva competenza e fermo restando la responsabilità solidale della mandataria.

**3)** L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito dell'assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione provvisoria presso la Tesoreria della Città di Torino, ovvero l'originale della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, secondo quanto disposto all'art. 7.

**4)** Almeno due idonee referenze rilasciate da istituti bancari, che attestino l'idoneità del soggetto, sotto il profilo delle risorse disponibili, a far fronte agli specifici impegni che conseguirebbero all'aggiudicazione. Nel caso in cui i concorrenti intendano partecipare alla gara in forma associata fra loro da costituirsi o già costituita, ogni componente dovrà fornire



tali referenze, che attesteranno la predetta idoneità in rapporto alla rispettiva quota di esecuzione delle prestazioni

- 5) **Documentazione attestante l'avvenuto sopralluogo** - I sopralluoghi presso il Lotto dovranno essere effettuati entro la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, concordandone le modalità contattando il Servizio Concessioni della Direzione Politiche Sociali e Rapporti con le ASL, mediante e-mail: [patrimonio.concessioni@comune.torino.it](mailto:patrimonio.concessioni@comune.torino.it). Il sopralluogo avverrà secondo le modalità ed appuntamenti prefissati nelle date ed ore concordate e verrà rilasciata apposita attestazione, da inserire nella Busta "A".

**"Busta B – Offerta economica"** contenente a pena di esclusione il seguente documento in originale:

L'offerta economica, inserita in busta sigillata, redatta in lingua italiana su carta semplice, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente, dal suo rappresentante legale, dal suo procuratore o mandatario ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti al R.T.I. ed accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i dovrà contenere, a pena di esclusione, l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione trentennale offerto che non potrà in alcun caso essere inferiore ad euro 14.000.000= (quattordicimilioni/00).

Tale offerta economica dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valida l'offerta più conveniente per l'Amministrazione.

Le offerte redatte in modo imperfetto, incompleto o comunque condizionato non saranno ritenute valide.

La Civica Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ai concorrenti integrazioni o chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati e documenti presentati.

Tutta la documentazione da produrre in sede di gara e nell'intero corso della concessione, nonché tutte le certificazioni devono essere in lingua italiana o, se redatte in lingua straniera, devono essere corredate da traduzione asseverata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà quest'ultima, essendo a rischio del concorrente/concessionario assicurare la fedeltà della traduzione; inoltre, gli importi dichiarati da eventuali concorrenti aventi sede in Stati non aderenti all'Unione europea dovranno essere espressi in euro.

## **ART. 7 CAUZIONE PROVVISORIA**

I candidati, per essere ammessi alla selezione, dovranno prestare nel rispetto delle vigenti norme deposito cauzionale per un importo pari al 2% del valore a base d'asta, ovvero € 280.000,00 (duecentottantamila/00) mediante versamento di assegno circolare non trasferibile (intestato al

Tesoriere della Città di Torino presso la Civica Tesoreria di via Bellezia 2 e recante la causale "Versamento cauzione provvisoria per asta pubblica n. .../2017") o a mezzo di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348.

Nel caso di R.T.I., in particolare se ancora da costituire, la garanzia provvisoria dovrà essere intestata segnatamente a tutti i partecipanti e presentata dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti, ferma restando la responsabilità solidale tra di essi.

La fidejussione dovrà contenere l'espressa condizione che il garante è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista, con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma c.c.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce sia la mancata sottoscrizione della Convenzione per fatto dell'aggiudicatario, sia il mancato rispetto del termine previsto per la sottoscrizione stessa.

Le cauzioni provvisorie depositate dall'aggiudicatario e dal concorrente che segue in graduatoria saranno trattenute sino alla stipulazione del contratto ed alla contestuale produzione della cauzione definitiva; quelle presentate dagli altri concorrenti saranno svincolate in seguito all'adozione del provvedimento definitivo di aggiudicazione.

In entrambi i casi non verrà riconosciuto alcun interesse o altre somme a qualsiasi titolo o pretese.

## **ART. 8 AGGIUDICAZIONE**

La Commissione di gara, che sarà nominata con determinazione dirigenziale a seguito della scadenza del termine fissato ai concorrenti per la presentazione delle offerte, esaminerà le domande pervenute ed individuerà il soggetto vincitore.

Non saranno ammissibili offerte di valore inferiore alla cifra posta a base di gara; il criterio di aggiudicazione sarà quello della miglior offerta economica, secondo quanto disposto dall'art. 76 I°, II° e III° comma R.D. 827 del 23 maggio 1924.

Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano avanzato la medesima offerta, si procede nella medesima seduta ad un rilancio fra gli stessi; prevarrà il concorrente che sarà risultato miglior offerente. Se nessuno di coloro che hanno inoltrato offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio, ai sensi dell'art. 77 R.D. 827/1924.

La gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

La Città si riserva inoltre di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte pervenute sia valutata idonea o conveniente oppure in presenza di circostanze sopravvenute; in caso di presentazione di una sola offerta l'Amministrazione potrà ugualmente decidere di aggiudicare o meno sulla scorta delle medesime motivazioni. E' fatta altresì salva la possibilità di non aggiudicare qualora ciò si renda opportuno sulla base di nuove o diverse valutazioni

dell'interesse pubblico, senza che i concorrenti possano per tale motivo vantare pretese di sorta.

In tutti i casi di carente, irregolare o intempestiva presentazione di documenti prescritti e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula del contratto, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. La Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria ovvero procedere ad una nuova gara, fatti salvi i provvedimenti necessari a garantire la continuità del servizio.

Nel caso di esito negativo dei controlli sulla capacità a contrarre del soggetto individuato come primo classificato, rinuncia, decadenza, fallimento dell'aggiudicatario, ovvero in caso di revoca del contratto, l'Amministrazione si riserva la possibilità di procedere ad aggiudicare al concorrente che segue in graduatoria ovvero di procedere ad una nuova gara, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti e fatti salvi i provvedimenti necessari a garantire la continuità del servizio. Inoltre, verrà escussa la cauzione provvisoria qualora le descritte situazioni intervengano prima della stipula del contratto o la cauzione definitiva nel caso in cui intervengano successivamente.

#### **ART. 9 STIPULA**

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla Civica Amministrazione a stipulare la Convenzione.

La mancata presentazione, per due volte, nel giorno e ora convenuti, all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipula del contratto determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente nonché il diritto a incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'Aggiudicatario, su invito dell'Amministrazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale nonché copia delle polizze assicurative previste dal presente disciplinare e copia della quietanza di pagamento del premio. Contestualmente alla stipulazione della Convenzione, ed in ogni caso in tempo utile da consentirne la preventiva visione da parte dei competenti Uffici comunali, dovrà, inoltre, produrre copia della ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione definitiva.

L'atto verrà rogato da notaio incaricato dall'aggiudicatario, sul quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti. Non sarà possibile avvalersi del rogito del Segretario Generale della Città. Si precisa che la concessione è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro.

Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà, in analogia a quanto disposto dall'art. 184 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., costituire una società di progetto con soggetti investitori istituzionali sin dal momento della sottoscrizione dell'atto di concessione.

## **ART. 10 CAUZIONE DEFINITIVA**

Al momento della stipulazione del contratto di concessione ed a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, l'aggiudicatario si impegna a prestare cauzione definitiva di importo corrispondente ad un trentesimo del canone complessivo quale risulterà a seguito dell'aggiudicazione, secondo le medesime modalità previste per la cauzione provvisoria e da rinnovarsi di anno in anno per tutta la durata contrattuale.

La fidejussione o polizza fidejussoria dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista, con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

La Civica Amministrazione svincolerà la cauzione ai sensi dell'art. 1957 c.c., solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario e decorsi sei mesi dalla scadenza della concessione.

In nessun caso verrà riconosciuto alcun interesse a qualsiasi titolo o pretese.

In tutte le ipotesi di decadenza o revoca previste nella Convenzione, la Città incamererà detta cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

## **ART. 11 ASSICURAZIONI**

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 od indirettamente alla concessione (incluse le opere scultoree collocate all'interno dell'immobile oggetto di gara), il concessionario sottoscrive un'adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile fabbricati ed in particolare:

- a) a copertura dei danni contro i rischi dell'incendio ed eventi accessori, furto, atti vandalici, dolosi, eventi atmosferici, anche di tipo catastrofico, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del massimale pari alla valutazione dell'immobile che è stata fatta dal competente Servizio della Città per essere posta a base d'asta;
- b) relativamente alla RCT verso terzi e prestatori d'opera.

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 versato, in relazione ai rispettivi danni subiti, a favore della Città di Torino e del concessionario, che è comunque tenuto ad utilizzarlo per il ripristino delle condizioni dell'immobile precedenti il sinistro o per il risarcimento dei danni.

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.

Copia di dette polizze assicurative dovranno essere depositate presso l'Area Patrimonio della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde almeno dieci giorni prima della stipula del contratto di concessione ovvero entro trenta giorni dalla data di consegna dell'immobile, qualora sia motivatamente effettuata prima della stipula del contratto di concessione.

Con cadenza annuale, il concessionario dovrà inviare ai competenti uffici della Città di Torino copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi.

#### **ART. 12 CANONE**

Il valore del canone di concessione trentennale a base di gara è stato quantificato per l'immobile oggetto della presente procedura (con perizia n. 037/17 prot. 2391 del 23 febbraio 2017 del Servizio Valutazioni della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde) in Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00) fuori campo I.V.A.

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto di concessione.

#### **ART. 13 DURATA E CESSAZIONE DEL CONTRATTO**

La durata della concessione viene stabilita in anni 30 (trenta) con decorrenza dalla stipulazione del contratto.

Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico la Città si riserva di revocare la concessione con un preavviso di sei mesi; il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dei locali.

La concessione potrà inoltre essere revocata, con conseguente riscossione della cauzione definitiva, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento:

- in conseguenza di gravi e/o ripetuti inadempimenti degli obblighi di cui al presente disciplinare di gara;
- qualora l'aggiudicatario non ottemperi agli obblighi di accreditamento o allorché venga revocata la condizione di presidio accreditato con esclusione dall'Albo dei presidi accreditati;
- qualora venga revocata l'autorizzazione al funzionamento a seguito di accertate violazioni;
- in caso di violazione della destinazione dell'immobile o di inosservanza delle modalità di utilizzazione dello stesso, quali definite in esito all'aggiudicazione, o di inosservanza degli obblighi e progettualità previsti nel presente atto e nella scheda tecnico-patrimoniale oltre i requisiti definiti dagli standard regionali.

Il concessionario potrà recedere dalla concessione dandone comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'Amministrazione con almeno dodici mesi di preavviso, senza poter pretendere alcun indennizzo o risarcimento

Al termine della concessione o in caso di revoca o risoluzione anticipata della stessa, cesseranno tutti i rapporti instaurati dal concessionario, suoi successori o aventi causa con i privati ferma restando la facoltà del Comune di procedere in tal caso alla continuazione del rapporto contrattuale intrapreso con i privati; il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato alla Città al massimo entro tre mesi libero e sgombero da cose non funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali concessi, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia al momento della riconsegna, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. Il concessionario dovrà garantire in ogni caso la continuità assistenziale degli ospiti, agevolando il passaggio gestionale.

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente concessione saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'art. 934 c.c. dal momento della loro esecuzione, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere all'aggiudicatario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo. Saranno, altresì, acquisiti in proprietà da parte della Città a titolo gratuito al termine della concessione arredi e attrezzature funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali concessi.

Sei mesi prima della riconsegna stessa verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad esso afferenti. Le eventuali problematiche e mancanze riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

#### **ART. 14 DISCIPLINA DELL'UTILIZZO DEI LOCALI**

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità dei locali assegnati all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dalla Città rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni, migliorie, nuove opere realizzate dall'aggiudicatario.

#### **A) Interventi di manutenzione e/o riqualificazione ed adeguamento alle normative vigenti e di futura emanazione**

Il concessionario, o suoi aventi causa, provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere edili ed impiantistiche necessarie per l'adeguamento dei locali e degli impianti alle norme vigenti e di futura emanazione in materia edilizia ed impiantistica, per l'ottenimento delle autorizzazioni al funzionamento dei servizi previsti, di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura, nonché, in generale, all'esecuzione di tutte le opere di

manutenzione edile ed impiantistica ordinaria e straordinaria/riqualificazione necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

Tra gli interventi posti a carico del concessionario s'intendono anche gli eventuali oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni e successivo mantenimento.

Sono, altresì, a carico del concessionario gli interventi richiesti per adottare tutte le necessarie misure di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008, qualora richiesti, nonché per l'eventuale necessità di abolizione o superamento delle barriere architettoniche.

In particolare è onere del concessionario eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi essenziali per garantire la sicurezza fisica di utenti e di terzi o di emergenza a seguito di ordinanze o di messa in sicurezza secondo quanto richiesto dalla normativa vigente o di prossima emanazione in materia di impianti, statica degli edifici, igiene e sicurezza, ecc.

Anche gli eventuali lavori di miglioria dovranno essere eseguiti con le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia, con obbligo di adeguamento della scheda catastale dell'immobile e delle sue pertinenze al nuovo stato di fatto conseguente alla realizzazione delle opere.

Prima di eseguire ogni intervento di manutenzione straordinaria e/o riqualificazione/adeguamento alle normative, il concessionario dovrà acquisire il parere tecnico dell'Amministrazione comunale.

Per l'esecuzione degli interventi suddetti il concessionario deve comunque ottenere tutte le autorizzazioni necessarie ai sensi delle normative vigenti in materia. Nessun onere dovrà gravare sulla Città di Torino sia per l'ottenimento di tali autorizzazioni, sia per l'esecuzione dei lavori.

Qualora modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti venissero effettuate, anche in presenza di preventivo parere positivo, la Città resta esonerata da ogni responsabilità sia civile che penale e per eventuali danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi.

Il concessionario è tenuto a redigere su richiesta un elenco dettagliato degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati e a trasmetterlo al competente Servizio Tecnico della Città, identificato per questo contratto nel Servizio Edilizia Abitativa Pubblica e per il Sociale della Direzione Servizi Tecnici per l'Edilizia Pubblica, allegando l'elenco e le dichiarazioni delle ditte che hanno effettuato detti interventi (il cui registro dovrà essere conservato presso la struttura). La Città si riserva di chiedere eventuali integrazioni qualora gli interventi effettuati risultino insufficienti e/o non eseguiti a perfetta regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti e di futura emanazione.

Sono, altresì, a carico del concessionario gli interventi di manutenzione e conservazione delle opere scultoree collocate all'interno dell'immobile oggetto di concessione.

Inoltre, è a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pertinenziali esterne e verdi, potatura compresa, restando in capo alla Città l'esercizio dei diritti che ad essa competono in quanto proprietaria. L'esecuzione delle operazioni di manutenzione del verde, nonché i nuovi piantamenti, dovranno essere preceduti da una relazione tecnica da indirizzare al Servizio Verde Gestione che autorizzerà le opere impartendo le direttive necessarie.



Nel caso in cui il concessionario non assolva ad interventi tecnici di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, l'Amministrazione potrà eseguire in proprio i lavori, addebitandone i costi al concessionario.

La Città potrà in ogni caso a suo insindacabile giudizio provvedere a restauri, riparazioni e interventi manutentivi giudicati necessari, in relazione ad eventi imprevisi o situazioni di particolare urgenza, addebitandone i costi al concessionario.

## **B) Prevenzione incendi e obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. - Definizione delle competenze in materia di sicurezza**

### **1. Sicurezza sul lavoro, oneri per la sicurezza e tutela della salute - obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.**

La Civica Amministrazione considera la sicurezza del lavoro un valore irrinunciabile e prioritario.

Nei confronti della generalità dei lavoratori addetti al servizio e delle persone ospitate nella sede il concessionario è responsabile a sua cura e spese, nella sua qualità di Datore di Lavoro ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., del pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e igiene del lavoro in ottemperanza alle norme del Decreto medesimo, delle norme in vigore che regolano materie specifiche quali prevenzione incendi, sicurezza alimentare, prevenzione del rischio legionellosi nelle strutture ricettive ai sensi del Provv. 13 gennaio 2005 G.U. Serie Generale n. 51 del 03.03.2005—Linee Guida recanti indicazioni sulla legionellosi per i gestori di strutture turistico-ricettive e termali, privacy, infortuni sul lavoro, vidimazione registro e relative denunce, previdenza, invalidità, vecchiaia, malattie professionali, nonché di ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire nel corso della concessione per la tutela materiale dei lavoratori.

Il concessionario è responsabile del comportamento dei lavoratori impiegati nell'esecuzione dei servizi; ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. è tenuto pertanto a provvedere alla corretta informazione e formazione dei lavoratori, nonché degli eventuali sostituti, con riferimento ai rischi connessi al profilo professionale secondo programmi e modalità definiti dall'Accordo Stato-Regioni del 21.12.2011.

E' altresì tenuto a far osservare scrupolosamente le norme antinfortunistiche e a dotare i lavoratori impiegati degli strumenti necessari alla prevenzione degli infortuni, in base a tutte le norme che regolano la materia.

### **2. Prevenzione Incendi**

L'Istanza di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ex art. 4 del D.P.R. 151/2011, finalizzata all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi/Verbale di Visita Tecnica, o il Certificato di Prevenzione Incendi dovrà essere intestato all'aggiudicatario nella sua qualità di Datore di Lavoro in quanto esercente i poteri gestionali, in coerenza con quanto indicato nell'art. 2 comma 1 lett. b) del D.Lgs 81/2008 e s.m.i. e nel rispetto degli obblighi in capo al Responsabile/Titolare dell'attività previsti dagli artt. 14-15-16-17 del D.M. 09.04.1994 e s.m.i.



Alla scadenza del C.P.I. durante il periodo di concessione, il concessionario dovrà procedere al rinnovo a proprie spese, provvedendo all'esecuzione di tutte le opere edili ed impiantistiche necessarie per l'adeguamento dei locali e degli impianti.

Al momento della riconsegna dell'immobile alla Città, in caso di decadenza del C.P.I. i costi per il suo riottenimento saranno addebitati al concessionario inottemperante.

I principali adempimenti in capo al Datore di lavoro/concessionario del Servizio indicati nei D.M. 10/03/1998, 09/04/1994 e nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. sono meglio dettagliati nella Scheda Patrimoniale allegata al presente Disciplinare.

Relativamente all'intera struttura, che ai fini antincendio ai sensi del DPR 151/2011 è classificata con le attività 68 e 73, è fatto obbligo al concessionario procedere all'elaborazione del Piano di Evacuazione Coordinato con il soggetto che avrà compiti di gestione della porzione adibita ad uffici. Infatti, le due realtà amministrative presenti nel complesso, concessionario per la Residenza e Città di Torino per la predetta porzione, dovranno coordinarsi in ossequio alla vigente normativa al fine di garantire l'unicità di azione nell'organizzazione e gestione della sicurezza.

In tale ottica le singole realtà agiranno autonomamente all'interno delle aree di specifica competenza, mentre sarà unica la gestione in capo al concessionario per quanto attiene le aree comuni e la gestione complessiva dell'emergenza, con particolare riferimento all'evacuazione.

Sono a carico del concessionario tutte le sanzioni amministrative e penali conseguenti alle inosservanze ai disposti normativi di cui sopra, accertate e comminate dai vari Organi di controllo (SPRESAL, ARPA, Ispettorato del Lavoro, VV.FF. e ogni altro organismo di controllo che esercita la sua funzione in veste di U.P.G.).

#### **ART. 15 UTENZE**

A far data dalla consegna dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alle utenze (energia elettrica, energia termica, gas, telefono, acqua), oltre alla tassa rifiuti ed alle eventuali ulteriori tasse cui è assoggettabile il possessore o detentore dei locali oggetto della presente procedura. Tutte le menzionate utenze dovranno essere direttamente intestate all'aggiudicatario che subentrerà all'ASL "Città di Torino" nella gestione patrimoniale dei predetti locali al momento della riconsegna degli stessi alla Città da parte della medesima Azienda.

Le specifiche della gestione delle utenze dell'intero compendio sono dettagliate nella Scheda tecnico-patrimoniale allegata al presente Disciplinare.

#### **ART. 16 CERTIFICAZIONI E DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Il concessionario deve provvedere a propria cura e spese all'acquisizione di tutte le certificazioni e documentazioni tecniche previste dalle norme vigenti e sopravvenute, nonché della relativa agibilità dei locali qualora necessaria.

Costituiscono allegati al presente Disciplinare la documentazione tecnica esistente agli atti dell'Amministrazione comunale e risultante da apposito elenco, nonché quella pervenuta dall'ASL "Città di Torino".

Si precisa che l'ulteriore documentazione tecnica (rilievi, indagini, ecc.) necessaria per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e pareri da richiedere ai vari Enti, non compresa nel suddetto elenco, sarà a cura e spese del concessionario.

Copia di tutte le certificazioni, documentazioni tecniche e delle autorizzazioni dovrà essere consegnata al competente Servizio Tecnico della Città, identificato per questo contratto nel Servizio Edilizia Abitativa Pubblica e per il Sociale della Direzione Servizi Tecnici per l'Edilizia Pubblica.

#### **ART. 17 RESPONSABILITÀ**

Il concessionario si obbliga a tenere l'Amministrazione comunale indenne da molestia o pretesa di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima.

Il Comune di Torino dovrà essere manlevato da qualsiasi responsabilità o danno provocato durante l'esecuzione dei lavori a cura del concessionario e durante la gestione del fabbricato per tutto il corso della concessione.

#### **ART. 18 ACCERTAMENTI**

I funzionari dell'Amministrazione comunale competenti per materia e dell'ASL "Città di Torino", muniti di tesserino di riconoscimento e previo avviso anche telefonico, potranno accedere in qualsiasi momento all'immobile dato in concessione per eseguire rilievi, accertamenti ed eventuali operazioni che, nell'interesse delle Amministrazioni stesse, si rendano necessari alla tutela dei propri interessi patrimoniali e sociali.

A tal fine il concessionario deve garantire l'accesso alla documentazione ed ai beni relativi.

#### **ART. 19 ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà subentrare all'ASL "Città di Torino" nella gestione dei locali oggetto della presente gara, anche a seguito di consegna anticipata da parte della Città di Torino successiva all'aggiudicazione definitiva, secondo le norme in vigore in quel momento, nonché nella gestione delle attività sanitarie concernenti gli ospiti della Residenza; pertanto, perché possa essere variata la titolarità dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento degli attuali 129 posti-letto R.S.A., provvedimenti ora intestati alla citata Azienda, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di voltura entro una settimana dal provvedimento dirigenziale di aggiudicazione provvisoria.

Inoltre l'aggiudicatario potrà, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, convertire gli attuali posti-letto in posti-letto per anziani non autosufficienti di diversa tipologia secondo le norme in vigore in materia. In particolare, gli ulteriori 40 posti-letto dei due nuclei R.S.A. attualmente non utilizzati e da arredare a cura e spese del concessionario potranno, a sua discrezione, essere autorizzati ed accreditati come ulteriori posti-letto R.S.A. oppure convertiti in posti-letto C.A.V.S., previa presentazione di istanza per l'autorizzazione al funzionamento entro 6 mesi dalla stipula del contratto di concessione e successivo accreditamento secondo le norme in vigore in quel momento, predisponendo, se necessario, i relativi progetti di adeguamento.

Per le motivazioni di continuità assistenziale degli ospiti attualmente presenti nell'Istituto, nonché per costituire una garanzia occupazionale, l'aggiudicatario, ai fini dell'individuazione del personale da assumere, s'impegnerà a verificare preventivamente la disponibilità e garantire priorità al personale già operante nella struttura alle dipendenze della ditta appaltatrice per conto ASL nel corso della gestione pregressa della Residenza.

Inoltre, l'aggiudicatario s'impegnerà ad applicare integralmente ai propri addetti il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di riferimento sottoscritto dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

Qualora si verificassero ritardi rispetto alle predette scadenze o l'aggiudicatario non adempia altri impegni assunti in sede di gara, la Città si riserva di applicare all'aggiudicatario una penale di € 10.000,00 (diecimila/00) per ogni mese di ritardo o frazione di esso o per ogni impegno non rispettato, con possibilità di riscossione della cauzione definitiva e restando comunque impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Si prevede la possibilità che il concessionario si avvalga dell'applicazione in via analogica di quanto stabilito dall'art. 176 commi 7, 8, 9 e 10 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

## **ART. 20 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Il concessionario, i suoi successori o aventi causa non possono cedere, né in tutto né in parte, il godimento dei locali oggetto di concessione ed il contratto di concessione stesso (inclusa la titolarità dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento nel rispetto della normativa regionale vigente) senza preventiva autorizzazione della Città. In ogni caso la cessione potrà essere effettuata unicamente a soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal presente atto, dovranno essere rispettati il limite di durata temporale della concessione, nonché i vincoli di destinazione ed alla scadenza il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato alla Città al massimo entro tre mesi libero e sgombero da cose non funzionali all'esercizio delle attività cui sono deputati i locali concessi, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia al momento della riconsegna, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. Il concessionario dovrà inserire negli eventuali atti di trasferimento della concessione il vincolo all'utilizzo della struttura per le destinazioni previste dal presente atto, nonché l'osservanza delle obbligazioni assunte dal concessionario verso la Città.

Da parte loro, i soggetti subentranti dovranno preventivamente aver sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegnano ad assumere in proprio dette obbligazioni.

#### **ART. 21 OSSERVANZA DI NORME**

L'aggiudicatario sarà tenuto all'osservanza di tutte le norme di legge regionali, nazionali e comunitarie, dei decreti e dei regolamenti comunali vigenti e intervenuti durante la gestione della struttura.

#### **ART. 22 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 D.Lgs 196/2003 s.m.i. (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati personali, forniti e raccolti in occasione della presente gara, saranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura medesima e saranno conservati presso le sedi competenti dell'Amministrazione. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata che cartacea. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs 196/2003.

Nell'espletamento del servizio, gli operatori addetti devono astenersi dal prendere conoscenza di pratiche, documenti e corrispondenza e di qualsivoglia dato personale soggetto a tutela, ai sensi del D.Lgs 196/2003.

#### **ART. 23 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile Unico del Procedimento ai sensi della legge 241/1990 e ss.mm.ii.: dott. Giuseppe Nota, in qualità di Dirigente Area Patrimonio della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde.

#### **ART. 24 PUBBLICAZIONI E INFORMAZIONI**

Il presente Disciplinare verrà pubblicato sul sito [www.comune.torino.it/bandi](http://www.comune.torino.it/bandi)

Estratto del presente Disciplinare verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, nonché su due quotidiani a tiratura nazionale . Le spese di pubblicazione sono a carico del Concessionario.

Sullo stesso sito internet del Comune di Torino verranno pubblicati l'avviso di gara, il presente Disciplinare e relativi allegati, ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Allo stesso indirizzo verranno pubblicati eventuali risposte a quesiti, aggiornamenti, integrazioni o rettifiche al presente Disciplinare.

Richieste di ulteriori informazioni o quesiti possono essere rivolti alla Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio (tel. 011.011.22019; e-mail: [patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it](mailto:patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it)) dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14 il venerdì.

Copia del Disciplinare con i relativi allegati è, inoltre, disponibile inoltre presso la predetta Area Patrimonio, P.zza Palazzo di Città, 7 – 10122 Torino.

**Sopralluoghi:** I sopralluoghi presso il Lotto dovranno essere effettuati entro la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, concordandone le modalità inviando richieste all'e-mail [patrimonio.concessioni@comune.torino.it](mailto:patrimonio.concessioni@comune.torino.it)

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi/> decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del d. lgs. 2 luglio 2010 n°104.

IL DIRIGENTE  
AREA PATRIMONIO  
*Dott. Giuseppe NOTA*

**Allegati:**

- 1) planimetrie (all. n A1-A7)
- 2) scheda patrimoniale (all. n. B)
- 3) elenco beni mobili (all. n. C1-C2-C3)
- 4) documentazione tecnica (all. D).

**FAC-SIMILE ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**

**Città di Torino**

**Direzione Edifici municipali, Patrimonio e Verde**

**Area Patrimonio**

**P.zza Palazzo di Città, 1**

**10121 Torino**

Il/La sottoscritto/a ....., nato/a a .....,  
..... (prov. ....) il ....., in qualità di .....,  
..... dell'Ente .....,  
..... natura giuridica .....,  
..... ragione sociale come da  
iscrizione camerale ....., numero di iscrizione  
C.C.I.A.A. ....,

iscrizione a Registri / Albi / altro (tipo, data e numero) .....

.....,  
codice fiscale/partita I.V.A. ....,  
nominativi degli eventuali ulteriori componenti dell'Ente dotati di potere di rappresentanza

.....  
sede legale .....,  
via/piazza/corso ....., n..... (tel.  
....., fax ....., e-mail .....), sede  
amministrativa .....,  
via/piazza/corso ....., n.....  
(tel. ...., fax ....., e-mail .....)

**CHIEDE DI PARTECIPARE**

all'asta pubblica per la concessione trentennale del fabbricato sito in Torino in C.so Casale 56 e denominato "Istituto Carlo Alberto" con vincolo di destinazione a Residenza per persone anziane non autosufficienti;

## **DICHIARA**

- l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per quanto applicabile;
- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (Legge 68/1999) ovvero, qualora non soggetto a tali obblighi, la dichiarazione di responsabilità attestante la condizione di non assoggettabilità alla Legge 68/1999;
- di conoscere ed accettare tutte le condizioni previste dal disciplinare di asta pubblica e dalla scheda tecnico-patrimoniale;
- di essersi recato sul luogo ed avere preso conoscenza di tutte le condizioni dello stato di fatto dell'immobile oggetto di concessione, inclusi gli impianti, nonché di tutte le circostanze generali suscettibili di influire sull'offerta e sulle condizioni contrattuali, comprese le eventuali opere da realizzare per l'adeguamento dei locali e degli impianti alle norme vigenti in materia edilizia ed impiantistica ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento riferiti ai 169 posti-letto e per rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto;
- di aver acquisito in attività di gestione di servizi e strutture residenziali sanitari per anziani non autosufficienti un fatturato complessivo nel triennio precedente la partecipazione alla gara (anni solari 2014, 2015 e 2016) non inferiore a Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00) al netto dell'I.V.A. (qualora i concorrenti intendano partecipare alla gara in forma associata tra loro, il soggetto mandatario deve dimostrare di possedere il fatturato in misura prevalente);
- di aver maturato un'esperienza nel triennio precedente la partecipazione alla gara (anni solari 2014, 2015 e 2016) in attività di gestione di servizi e strutture residenziali sanitari per anziani non autosufficienti, tra cui la gestione di almeno 60 posti-letto annui nel triennio in strutture residenziali sanitarie rivolte ad anziani non autosufficienti (qualora i concorrenti intendano partecipare alla gara in forma associata tra loro, il soggetto mandatario deve dimostrare di aver gestito una struttura residenziale sanitaria rivolta ad anziani non autosufficienti di almeno 40 posti-letto);
- di essere consapevole del fatto che dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza del soggetto partecipante ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 s.m.i. e l'escussione della cauzione provvisoria;
- di essere a conoscenza del fatto che le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta, tutte le spese di contratto, quelle accessorie, bolli, registro e conseguenti saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

## **ASSUME I SEGUENTI IMPEGNI PER SE' E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A PENA DI NULLITA' DELL'OFFERTA:**

- a mantenere vincolante la propria offerta per almeno 12 mesi decorrenti dal termine stabilito per la presentazione delle domande di partecipazione;

in caso di aggiudicazione:

- a subentrare all'ASL "Città di Torino" nella gestione dei locali oggetto di gara, anche a seguito di consegna anticipata da parte della Città di Torino, successiva all'aggiudicazione definitiva, secondo le norme in vigore in quel momento, nonché nella gestione delle attività sanitarie concernenti gli ospiti della Residenza, presentando istanza di voltura entro una settimana dal provvedimento dirigenziale di aggiudicazione provvisoria e restando inteso che si impegna a continuare la cura degli utenti al momento presenti nella struttura;
- a rispettare tutte le destinazioni previste dal disciplinare di gara e dalla scheda tecnico-patrimoniale per l'immobile concesso;
- ad assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al disciplinare di gara ed alla scheda tecnico-patrimoniale per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo;
- ad osservare tutte le norme di legge regionali, nazionali e comunitarie, dei decreti e dei regolamenti comunali vigenti e che interverranno durante la gestione della struttura;
- a versare l'importo di aggiudicazione in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto di concessione, previo deposito cauzionale o presentazione di garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge 348/1982 e s.m.i.;
- ad eseguire durante l'intero periodo di concessione a propria cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di gara e degli impianti, a realizzare le eventuali opere edili ed impiantistiche richieste per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura, nonché ad eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi essenziali per garantire la sicurezza fisica di utenti e di terzi o di emergenza ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
- ad intestarsi l'istanza di S.C.I.A. finalizzata all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi o il Certificato stesso;
- ad elaborare il piano di evacuazione in coordinamento con il soggetto che avrà compiti di gestione della porzione adibita ad uffici, rimasta alla competenza della Città;
- ad acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica;
- ad intestarsi tutte le utenze, la tassa rifiuti e le eventuali ulteriori tasse cui è assoggettabile il possessore o detentore dei locali oggetto di gara, nonché ad avere a proprio carico, salvo che non sia altrimenti specificato nel disciplinare di asta pubblica, le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti, nonché quelle eventuali attinenti all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione di tutti i misuratori/apparecchiature, compresi i contabilizzatori parziali che misurano i consumi riferiti alla porzione dell'edificio adibita ad uffici;



- a consentire l'eventuale accesso ai Servizi tecnici competenti della Città o alle Ditte dagli stessi individuate sia al locale portineria, dal quale si originano le connessioni in fibra ottica per l'intero edificio, sia ai cavidotti per operazioni di manutenzione delle fibre che interconnettono l'Istituto "Bricca" alla Palazzina Uffici, sia al box Telecom dal quale si originano le linee "in rame";
- a sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile fabbricati su tutti i beni destinati direttamente od indirettamente alla concessione;
- ad acquisire tutte le certificazioni e documentazioni tecniche previste dalle norme vigenti e sopravvenute, nonché la relativa agibilità dei locali qualora necessaria e l'eventuale ulteriore documentazione tecnica prevista per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e pareri da richiedere ai vari Enti;
- a tenere l'Amministrazione comunale indenne da qualsiasi responsabilità o molestia o pretesa di terzi e a rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, o provocato durante l'esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria o durante il corso della concessione medesima;
- a garantire l'accesso a funzionari dell'Amministrazione comunale competenti per materia e dell'ASL "Città di Torino" per eseguire rilievi, accertamenti ed eventuali operazioni che, nell'interesse delle Amministrazioni stesse, si rendano necessari, assicurando altresì l'accesso alla documentazione ed ai beni relativi;
- a riconsegnare il complesso immobiliare alla Città al termine della concessione o in caso di revoca o risoluzione anticipata della stessa al massimo entro tre mesi libero e sgombero da cose non funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali concessi, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia al momento della riconsegna, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura, garantendo in ogni caso la continuità assistenziale degli ospiti ed agevolando il passaggio gestionale;
- a sanare eventuali problematiche e mancanze riscontrate prima della riconsegna;
- a tener presente che per tutto il corso della concessione i locali dovranno comunque essere completamente arredati ed attrezzati a propria cura e spese in maniera adeguata all'uso previsto e alle norme vigenti;
- ai fini dell'individuazione del personale da assumere, a verificare preventivamente la disponibilità e garantire priorità al personale già operante nella struttura alle dipendenze della ditta appaltatrice per conto ASL nel corso della gestione pregressa della Residenza;
- ad applicare integralmente ai propri addetti il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di riferimento sottoscritto dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative;
- relativamente agli ulteriori 40 posti-letto dei due nuclei R.S.A. attualmente non utilizzati e da arredare a cura e spese proprie, a presentare istanza entro 6 mesi dalla stipula del contratto di concessione per l'autorizzazione al funzionamento come ulteriori posti-letto R.S.A. oppure, a propria discrezione, come posti-letto C.A.V.S. e successivo accreditamento secondo le norme in vigore in quel momento, predisponendo, se necessario, i relativi progetti di adeguamento;

- ad adempiere le eventuali prescrizioni che potranno essere stabilite sia per il subentro nella titolarità dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento riferita agli attuali posti-letto R.S.A., sia, relativamente ai due nuclei R.S.A. al momento non utilizzati o nel caso di conversione degli stessi in posti-letto C.A.V.S., per l'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento ed accreditamento;
- a sottoporre preventivamente alla valutazione ed approvazione del Comune e dell'ASL "Città di Torino" qualsiasi eventuale variazione di tipologia di utilizzazione, *in toto* o in parte, della struttura già accreditata o da accreditare;
- ad aderire alle proposte dell'Azienda appena citata in materia di "R.S.A. Aperta" e di protocolli d'intesa assistenziali qualificati per specifiche problematiche;
- a garantire l'assistenza religiosa agli ospiti della Residenza, indipendentemente dalla confessione di appartenenza, e l'apertura al pubblico della chiesa negli orari delle funzioni religiose;
- a garantire per almeno tre giorni alla settimana l'apertura al territorio di alcuni spazi (ad es., i locali adibiti a teatro, a sala polivalente e a mensa siti al piano terreno ed evidenziati in verde e in arancione nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione della gara) in accordo con la Civica Amministrazione, nonché ad ospitare a titolo gratuito almeno tre iniziative all'anno realizzate o segnalate dalla Città;
- assicurare il servizio portineria anche per gli uffici comunali;
- a rendere fruibile il servizio mensa, qualora attivato pure per ospiti esterni, anche da parte dei dipendenti comunali attraverso apposito convenzionamento con il concessionario dei buoni pasto individuato dalla Città;
- a comunicare all'Amministrazione l'utilizzo dell'immobile oggetto di concessione per eventuali iniziative temporanee diverse da quelle previste nel disciplinare di gara;
- a garantire la permanenza della colonia felina attualmente presente nelle vicinanze dell'Istituto, consentendo l'accesso alle aree verdi circostanti l'immobile alle Associazioni che curano la stessa;
- a non cedere, né in tutto né in parte, il godimento dei locali oggetto di concessione ed il contratto di concessione stesso (inclusa la titolarità dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento nel rispetto della normativa regionale vigente) senza preventiva autorizzazione della Città. In ogni caso la cessione potrà essere effettuata unicamente nel rispetto di quanto meglio specificato all'art. 20 del disciplinare di gara ed inserendo negli eventuali atti di trasferimento della concessione il vincolo all'utilizzo della struttura per le destinazioni previste dal disciplinare di gara, nonché l'osservanza delle obbligazioni assunte dal concessionario verso la Città;
- a corrispondere alla Città le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta, poste a proprio carico, così come tutte le spese di contratto, quelle accessorie, bolli, registro e conseguenti;

## ALLEGA

- Dichiarazione in originale con cui le imprese, capogruppo e mandanti, si impegnano, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza ad una di esse, qualificata come Società capogruppo mandataria (obbligatoriamente concessionario della struttura), che firmerà per accettazione la medesima dichiarazione. In essa dovrà essere specificata la quota parte del servizio che verrà svolta da ciascuna Società (nella percentuale corrispondente alla quota di partecipazione, indicandone la tipologia). La dichiarazione verrà sottoscritta da tutte le Società interessate e deve essere accompagnata da copia fotostatica di un valido documento d'identità dei sottoscrittori, pena l'esclusione;
- (*oppure*) Originale del mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza conferito alla Società capogruppo mandataria (obbligatoriamente concessionario della struttura) per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica dell'atto costitutivo della forma associata; tale atto o mandato dovrà dare conto della quota di partecipazione di ciascuna Società e delle prestazioni che la stessa assumerà in caso di aggiudicazione;
- Originale della quietanza dell'avvenuto deposito dell'assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione provvisoria presso la Tesoreria della Città di Torino, ovvero l'originale della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, secondo quanto disposto all'art. 7 del disciplinare di gara;
- Almeno due idonee referenze rilasciate da istituti bancari, che attestino l'idoneità del soggetto (partecipante in forma singola o associata), sotto il profilo delle risorse disponibili, a far fronte agli specifici impegni che conseguirebbero all'aggiudicazione per se stesso o in rapporto alla rispettiva quota di esecuzione delle prestazioni;
- Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i.

..... (luogo), li ..... (data)

Firma e Timbro in originale del  
Rappresentante Legale dell'Ente/degli Enti  
concorrenti