

## LOTTO UNICO

### CONCESSIONE TRENTENNALE DEL FABBRICATO SITO IN TORINO IN C.SO CASALE 56 ("ISTITUTO CARLO ALBERTO") CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A RESIDENZA PER PERSONE ANZIANE NON AUTOSUFFICIENTI

#### CONSISTENZA E DESCRIZIONE STORICA

Il Regio Ricovero, ora denominato Istituto Carlo Alberto, iniziò la sua attività nel 1840 nella cd. "Casa Ardy", edificio di Corso Casale appositamente acquisito dall'allora Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Casa di Riposo Geriatrica Carlo Alberto". La struttura originaria, risalente all'Ottocento e realizzata con muri portanti e soffitti a volta, è stata ampliata in fasi successive nel corso del tempo cominciando dalla costruzione della chiesa prospiciente C.so Casale, poi di una nuova manica sullo stesso Corso, fino a raggiungere negli anni Sessanta la consistenza attuale.

L'edificio è situato nella Circostrizione amministrativa 8 ed avente accesso principale dal civico 56 di C.so Casale, n. 5 accessi carrai dai civici 54, 56, 58, 60 e uno da Via Figlie dei Militari.

Il Lotto oggetto di concessione è costituito dal maggior corpo di detto immobile (con esclusione di una porzione adibita ad uffici, denominata di seguito Palazzina Uffici) per una superficie utile commerciale pari a circa mq 13.152 (comprensiva dei due giardini interni), oltre all'area esterna pertinenziale a tutto l'edificio, per la quasi totalità della sua superficie, come rappresentato nella Planimetria allegata al Disciplinare di gara (A/1).

Il fabbricato risulta costituito da cinque livelli fuori terra (piano terra, ammezzato, primo piano, secondo piano e sottotetto), più un livello interrato, così come descritto nelle planimetrie allegate al Disciplinare di gara, con esclusione delle porzioni di immobile retinate nelle planimetrie in color azzurro, che costituiscono parti riservate al Concedente, e con esclusione di una porzione retinata in colore rosso posta al piano terreno, sulla quale è stabilito un diritto di passaggio a favore del concessionario per accedere al piano sottostante. Inoltre, al fine di consentire eventuali operazioni di manutenzione delle connessioni in fibra ottica, dei cavidotti e delle linee "in rame" è stabilito un diritto di passaggio a favore dei Servizi Tecnici competenti della Città relativamente al locale portineria, dal quale si originano le predette connessioni per l'intero edificio, ai cavidotti che interconnettono l'Istituto "Bricca" alla Palazzina Uffici e al box Telecom dal quale si originano le linee "in rame".

Si rappresenta, inoltre, la presenza di un basso fabbricato sul lato occidentale del complesso, all'angolo tra le vie Maria Bricca e Corso Casale, includente anche una cabina di distribuzione elettrica AEM S.p.A. (oggi IRETI S.p.A.), con accesso esclusivo su strada pubblica, incluso nel perimetro della concessione.

#### CANONE A BASE D'ASTA

Il valore complessivo del canone di concessione trentennale da porre a base di gara è stato quantificato, con perizia n. 037/17 prot. 2391 del 23 febbraio 2017 redatta dal Servizio Valutazioni della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde, in Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00) fuori campo I.V.A.

Il canone trentennale di concessione, così come risultante a seguito dell'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula.

## IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene è così censito:

### CATASTO FABBRICATI:

- Foglio 1311, mappale 85, subalterno 4 (parte), [Z.C. 4, categoria B/1, Classe 2, Consistenza 72980 m<sup>3</sup>, Sup. Catastale 15916 m<sup>2</sup>. Rendita Euro 94.227,40]; [Istituto]
- Foglio 1311, mappale 215, categoria E/7 [Chiesa];

### CATASTO TERRENI:

- Foglio 1311, mappale 85 (parte), Qualità/Classe Ente Urbano, Superficie 1ha 41 are 57 ca; (Istituto);
- Foglio 1311, mappale 215, Qualità/Classe Ente Urbano [Chiesa].

## DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Per quanto previsto dal Piano Regolatore Generale l'area in questione ricade attualmente in Zona Urbana Storico-ambientale (art. 11 N.U.E.A.), 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) di cui all'art. 8, punto 16 N.U.E.A..

## CLASSE ENERGETICA/APE

N.D.

E' fatto obbligo all'aggiudicatario di acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica.

## PROVENIENZA

L'edificio, già appartenente al patrimonio immobiliare dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Casa di Riposo Geriatrica Carlo Alberto", è pervenuto in proprietà alla Città a seguito dell'estinzione della stessa, dichiarata con Decreto del Presidente della Regione Piemonte n. 24 – 27712 del 04.04.1989, trascritto il 13.06.1994 ai nn. 15519/10373.

## VINCOLI

### VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Con decreto del 19 novembre 2009 (trascritto il 3 febbraio 2010 ai nn. 4136/2952) il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha riconosciuto la sussistenza di interesse ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004 relativamente all'Istituto in oggetto, la cui costruzione risale ad oltre 70 anni fa: rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato Decreto Legislativo.

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.

### VINCOLO DI DESTINAZIONE

Per l'Istituto "Carlo Alberto" opera il vincolo trentennale di destinazione a Residenza Socio-Sanitaria ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. 73/96, così come previsto dalla Deliberazione di Giunta comunale mecc. 2009 1898/019 del 29 aprile 2009 e formalizzato da atto rep. APA 3924 del 20 luglio 2010, trascritto il 29 luglio 2010 al n. 30428 del registro generale e al n. 20792 del registro particolare.

Il Concessionario si obbliga in ogni caso a mantenere la destinazione della struttura a Residenza Assistenziale Sanitaria per persone anziane non autosufficienti, ad attività di Continuità Assistenziale a Valenza Sanitaria e ai servizi aperti al territorio, per la durata di anni trenta decorrenti dalla stipula del contratto

## COLONIA FELINA

Il concessionario dovrà garantire la permanenza della **colonia felina** attualmente presente all'interno del Compendio, consentendo l'accesso alle aree verdi circostanti l'immobile alle Associazioni che curano la stessa.

## UTILIZZO DEI LOCALI

### Obblighi manutentivi

E' posta a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, secondo le prescrizioni dettagliate nella presente scheda patrimoniale. 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 imprevisti o situazioni di particolare urgenza, addebitandone i costi al concessionario.

### **Prevenzione incendi**

Oltre a quanto già indicato all'art. 14 del Disciplinare di gara in materia di prevenzione incendi, si elencano di seguito i principali adempimenti in capo al concessionario indicati nei D.M. 10/03/1998, 09/04/1994 e nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.:

- a) Valutazione dei rischi d'incendio di cui al D.M. 10/03/1998 art. 2;
- b) Misure preventive protettive e precauzionali di esercizio di cui al D.M. 10/03/1998 art. 3 e Allegati e D.M. 09/04/1994 artt. 14-15-16-17;
- c) Mantenimento delle misure di sicurezza antincendio di cui al D.M. 10/03/1998 – all. II art. 2.11 e D.M. 09/04/1994 art. 14;
- d) Redazione ed aggiornamento del Registro dei controlli periodici di cui al D.M. 10/03/1998 – All. VI art. 4 e D.M. 09/04/1994 art. 14;
- e) Gestione dell'emergenza in caso di incendio – Stesura del Piano di Gestione delle emergenze di cui al D.M. 10/03/1998 – All. VIII e D.M. 09/04/1994 art. 14;
- f) Designazione degli addetti al servizio antincendio di cui al D.M. 10/03/1998 – art. 6;
- g) Assicurare il presidio nel locale destinato a contenere il comando del sistema di allarme di cui al D.M. 09/04/1994 art. 10;
- h) Norme di esercizio per il mantenimento della sicurezza antincendio di cui al D.M. 10/03/1998 – all. VI art. 6.3 e 6.4 e D.M. 09/04/1994 art. 14;
- i) Adempimenti di cui agli artt. 17 – 18 -28 -29-36 -37 D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in capo al Datore di Lavoro/concessionario;
- j) Gestione delle emergenze di cui all'art. 43 D.Lgs. 81/2008;
- k) Prevenzione Incendi di cui all'art. 46 D.Lgs. 81/2008;
- l) Obblighi del Datore di Lavoro/concessionario di cui all'art. 64 D.Lgs. 81/2008;
- m) Ulteriori adempimenti non espressamente richiamati contenuti nei Decreti Ministeriali 10/03/1998, 09/04/1994 e nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

### **GESTIONE DELLE UTENZE**

A far data dalla consegna dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario definitivo/concessionario tutte le spese relative alle utenze (energia elettrica, energia termica, gas, telefono, acqua). Tutte le menzionate utenze dovranno essere direttamente intestate all'aggiudicatario.

Saranno altresì a suo carico le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli altri 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 Palazzina Uffici. Gli interventi manutentivi devono essere eseguiti e certificati da Ditte munite di idonee qualificazioni.

Saranno inoltre a carico del predetto soggetto la tassa rifiuti, nonché le eventuali tasse cui è assoggettabile il possessore o detentore dei locali.

### **Riscaldamento**

Poiché c'è un'unica centrale termica a servizio dell'Istituto "Carlo Alberto" e del confinante Istituto "Maria Bricca", l'aggiudicatario definitivo/concessionario dovrà provvedere ad intestarsi l'utenza relativa al riscaldamento di tutto il complesso, e la Città provvederà a rimborsare i costi di propria competenza.

La ripartizione dei consumi di riscaldamento sarà effettuata con le seguenti modalità: i consumi riferiti all'Istituto "Bricca" verranno conteggiati servizio mediante la lettura del contabilizzatore installato nelle opportune sottocentrali (che sarà effettuata dal concessionario in collaborazione con la Città), i consumi riferiti alla Palazzina Uffici verranno conteggiati sulla base della percentuale riferita alla volumetria occupata dalla stessa (mc 9.500) rispetto al complessivo edificio (mc 84.410) oggetto di concessione, cioè per una quota pari 11,25% dei consumi, a seguito della lettura del contabilizzatore installato nelle sottocentrali collegate al menzionato Istituto.

La Città si farà viceversa carico dei costi relativi alla conduzione e manutenzione della centrale termica e della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico a valle del termodotto a servizio dell'Istituto "Bricca" fino agli scambiatori (compresi): il concessionario dovrà, pertanto, rimborsare alla Città una quota pari al 74,83% del costo complessivo applicato da IREN Servizi e Innovazione S.p.A.; tale percentuale è calcolata con riferimento alla volumetria occupata dall'immobile oggetto di concessione (mc. 74.910) in rapporto al volume totale del complesso immobiliare (mc 100.110).

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell' impianto termico di tutto l' "Istituto Carlo Alberto" sarà di competenza del concessionario, al quale la Città rimborserà la quota parte sulla base della volumetria occupata dalla Palazzina Uffici (11,25%).

#### **Acqua**

L'aggiudicatario definitivo/concessionario dovrà intestarsi le utenze relative al consumo di acqua sanitaria di tutto l' "Istituto Carlo Alberto": poiché il consumo di acqua a servizio della Palazzina Uffici risulta essere esiguo rispetto al consumo complessivo dell'intera struttura sanitaria, si ritiene congruo un rimborso forfettario da parte della Città al concessionario pari al 1% del consumo totale annuo attinente all'Istituto "Carlo Alberto".

#### **Energia elettrica**

L'aggiudicatario definitivo/concessionario dovrà intestarsi le utenze relative al consumo di energia elettrica di tutto l' "Istituto Carlo Alberto": la contabilizzazione dei consumi, che includono anche quello attinente all'ascensore panoramico, dovrà avvenire mediante la lettura dei contabilizzatori parziali installati nei quadri di zona situati nell'interrato, in maniera tale che la Civica Amministrazione rimborsi al concessionario i consumi riferiti alla Palazzina Uffici. Alla predetta lettura provvederà quest'ultimo in collaborazione con la Città.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto elettrico riguardante la Palazzina Uffici a valle del quadro generale di zona sarà a cura della Città che si avvarrà della convenzione con IREN Servizi e Innovazione S.p.A.

### **IMPIANTISTICA**

Si forniscono le seguenti specificazioni relative agli impianti:

#### **Impianto elettrico:**

All'angolo tra Via Bricca e C.so Casale insiste un basso fabbricato suddiviso in tre locali: in uno, dotato di ingresso indipendente da via Bricca, è situata la cabina elettrica (n. 4998), in uso ad AEM Distribuzione, a servizio del circostante quartiere da cui dipende l'intero Istituto; negli altri due locali, aventi accesso dal cortile interno del complesso, sono collocati il contatore POD IT020E00648007, i quadri elettrici generali e il gruppo elettrogeno (collegato al gruppo UPS, ai due montalettighe "antincendio" ed agli impianti speciali). Essendo il predetto basso fabbricato incluso nella presente concessione, il concessionario ne avrà a proprio carico la manutenzione edile ordinaria e straordinaria.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici speciali riguardanti la Palazzina Uffici sarà a cura del concessionario.

#### **Impianto di ventilazione:**

I servizi igienici, le camere e alcuni depositi sono dotati di impianto di ventilazione centralizzato, atto a garantire i ricambi d'aria normativamente richiesti; non si tratta però di un impianto di climatizzazione e/o raffrescamento, per il quale esistono le apposite predisposizioni e occorrerà che il concessionario installi un gruppo frigo (sul terrazzo al piano sottotetto della manica centrale) che permetterà di raffrescare alcuni locali specifici, quali ad esempio i soggiorni di nucleo dei reparti RSA6-RSA7-RSA8-RSA9 e saloni al piano terra, oltre a tutta la Palazzina Uffici.

Sono presenti:

UTA n. 1 a servizio RSA2 e RSA3, ubicata nel sottotetto prospiciente Via Bricca;

UTA n. 2 a servizio RSA1, RSA2 e RSA3, ubicata nel sottotetto della manica centrale sopra la cucina;

UTA n. 3 a servizio teatro, mensa, lavanderia, ubicata al piano terra vicino alla lavanderia;

UTA n. 4 a servizio cucina, ubicata al piano terra vicino alla cucina;

UTA n. 5 a servizio RSA4 e RSA5, ubicata nel sottotetto della manica prospiciente Via Figlie dei Militari;

UTA n. 6 a servizio reparti RSA6 e RSA7, ubicata sul terrazzino piano secondo della manica centrale;

UTA n. 7 a servizio reparti RSA8 e RSA9, ubicata nel sottotetto della manica prospiciente Corso Casale;

UTA n. 8 a servizio spogliatoi, ubicata al piano interrato della manica prospiciente Via Bricca.

La cucina centralizzata è dotata di cappe con un impianto di ventilazione indipendente, ubicato sul terrazzo a copertura della cucina stessa e di un impianto di aspirazione per le cappe ubicato nel sottotetto.

La camera mortuaria e i locali situati al piano terreno nei pressi dell'ingresso carraio su Via Figlie dei Militari sono dotati di condizionatori autonomi.

#### **Ascensori:**

montalettighe REI 120 a servizio dei reparti RSA1-RSA2-RSA3, posto nella manica prospiciente Via Bricca;

montalettighe REI 120 a servizio dei reparti RSA4-RSA5, posto nella manica prospiciente Via Figlie dei Militari;

ascensore a servizio dei locali situati al piano terreno nei pressi dell'ingresso carraio su Via Figlie dei Militari;

montalettighe "antincendio" REI 120 a servizio dei reparti RSA6-RSA7, posto nella manica centrale;

montalettighe "antincendio" REI 120 a servizio dei reparti RSA8-RSA9, posto nella manica prospiciente Corso Casale;

ascensore panoramico a servizio della Palazzina Uffici e posto al suo interno.

L'energia elettrica necessaria al loro movimento è fornita dal predetto contatore POD IT020E00648007, che sarà intestato al concessionario.

La manutenzione ordinaria e straordinaria relativa al solo ascensore panoramico sarà a cura della Città che si avvarrà della convenzione con IREN Servizi e Innovazione S.p.A.

#### **Energia termica e produzione a.c.s.:**

E' presente n. 1 contatore gas per riscaldamento e produzione a.c.s. (matricola n. 85B6078X, 0000074765, PDR 09951208067080); la centrale termica è a metano, unica per l'Istituto "Carlo Alberto" ed il confinante Istituto "Maria Bricca", costituita da n. 3 caldaie di pari potenza (pot.

unitaria circa 900 kW), posizionata in un basso fabbricato lungo la recinzione di via Bricca e nelle vicinanze dell'ingresso carraio n. 9.

L'attività è soggetta ai controlli di prevenzione incendi compresi negli elenchi di cui al D.M. 16.02.1982; il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (attività 91) è a carico di IREN Servizi e Innovazione S.p.A. che rimane intestataria dello stesso e ditta manutentrice della centrale termica per conto della Città.

Il locale Centrale Termica alimenta un termodotto in cui viene fatta fluire acqua calda con temperatura max di 85°C e il cui sviluppo interessa entrambi i suddetti presidi.

Nell'intero complesso "Carlo Alberto" e "Bricca" sono presenti n. 4 sottostazioni di scambio termico dedicate per ciascun presidio e collegate in parallelo al termodotto con relativi scambiatori di calore:

a servizio del presidio "Maria Bricca":

SST\_piano interrato: circuito radiatori e UTA;

a servizio del presidio "Carlo Alberto":

SST\_sotto cucina: circuito radiatori reparti manica centrale (RSA6 – RSA7), circuito fan coils porticati;

SST\_ex CT: produzione a.c.s. per tutto l'Istituto "Carlo Alberto", circuito radiatori chiesa, circuito radiatori reparti lato Via Bricca (RSA1 – RSA2 – RSA3), circuito reparti lato C.so Casale (RSA7 – RSA8), circuito reparti Via Figlie dei Militari (RSA4 – RSA5);

SST\_casale: a servizio riscaldamento UTA spogliatoi, circuito radiatori lato interrato sotto Palazzina Uffici, ventilconvettori Palazzina Uffici.

L'interconnessione tra le varie sottocentrali avviene tramite il termodotto.

#### **Acqua sanitaria:**

Presso l'edificio sono presenti n. 3 contatori:

matricola n. 190900846 (codice presa n. 0010072881): contatore principale a servizio della struttura, posizionato vicino all'ingresso carraio di Via Figlie dei Militari quasi angolo C.so Casale;

matricola n. 190900693 (codice presa n. 0010063388): da mantenere per eventuali emergenze tecniche; posizionato in un locale interrato sottocentrale sotto il passaggio carraio di C.so Casale 56;

matricola n. 610453 (codice presa n. 0010063392): da mantenere a servizio della cucina; posizionato vicino all'ingresso carraio di Via Figlie dei Militari 6.

Poiché il consumo di acqua sanitaria a servizio della Palazzina Uffici risulta essere esiguo rispetto al consumo complessivo dell'intera struttura sanitaria, si ritiene congruo un rimborso forfettario da parte della Città al concessionario pari al 1% del consumo totale annuo attinente all'Istituto "Carlo Alberto".

#### **Impianti idrici ed elettrici antincendio:**

Sono presenti a servizio dei reparti i seguenti impianti idrici antincendio:

2 idranti sopra suolo UNI da 70 mm;

16 idranti a cassetta UNI da 45 mm;

7 naspi UNI da 25 mm.

L'alimentazione idrica degli impianti antincendio è di tipo equivalente alla norma UNI-VV.F. e avviene dalla presa idrica antincendio ubicata su Via Figlie dei Militari (presa codice 0010039985) e dalla presa idrica antincendio ubicata su C.so Casale 58 (presa codice 0010037291), a formare un anello. La portata e la pressione sono garantite dall'acquedotto municipale (SMAT).

Gli estintori presenti e/o necessari nella Palazzina Uffici, come nel resto dell'edificio, sono in manutenzione ordinaria e straordinaria al concessionario, considerata la prevalenza dell'attività antincendio della Residenza rispetto alla suddetta Palazzina.

A copertura di tutti i locali è installato un impianto di rilevazione acustico e ottico in grado di avvertire il personale di servizio presente delle condizioni di pericolo in caso d'incendio.

E' inoltre presente un impianto di diffusione sonora di evacuazione esteso all'intero edificio.

In quanto costituiti ad anello, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti idrici



antincendio e degli impianti elettrici antincendio (impianto di diffusione sonora, di rilevazione ottica e acustica, di rilevazione fumo) relativi all'intero complesso sono in capo al concessionario, anche per consentire un giusto coordinamento delle emergenze, considerata la confluenza in portineria di tutti i rimandi degli allarmi, la prevalenza ai fini antincendio dell'attività della Residenza rispetto alla Palazzina Uffici.

**Impianto per gas cottura:**

Esiste n. 1 contatore AES-gas metano (matricola n. 0035400744, PDR 09951208708406), ubicato lungo il muro di Via Bricca, a servizio della sola cucina centralizzata.

**Deposito bombole ossigeno:**

E' presente n. 1 deposito per bombole di ossigeno esterno, di esclusiva pertinenza della Residenza, suddiviso tra bombole vuote e bombole piene, nel cortile con accesso da Via Figlie dei Militari 6.

**Rete dati-fonia:**

Relativamente alla rete dati – fonia, la porzione di immobile oggetto della presente procedura è indipendente dalla Palazzina Uffici.

Le spese relative ai consumi telefonici, quelle attinenti l'installazione, sostituzione, riparazione degli apparecchi telefonici e degli apparati attivi di rete e gli interventi manutentivi delle linee telefoniche, nonché di ogni componente del cablaggio passivo, sono poste a carico del concessionario.

Il concessionario dovrà inoltre consentire ai Servizi tecnici competenti della Città o alle Ditte dagli stessi individuate l'eventuale accesso 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".

## **RESIDENZA PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI**

### **TIPOLOGIA UTENZA**

Persone anziane non autosufficienti o in dimissione da presidi ospedalieri.

### **OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO NELLA GESTIONE DELLE ATTIVITA'**

#### **Obbligo di subentro e di accreditamento**

Come già detto in precedenza, 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.

Al fine di assicurare la continuità assistenziale nei confronti dei 129 ospiti ricoverati nella struttura l'aggiudicatario dovrà subentrare, a seguito della consegna anticipata del bene, all'ASL "Città di Torino" nella gestione dei locali a far data dall'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 Sanitaria), l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di voltura entro una settimana dal provvedimento dirigenziale di aggiudicazione provvisoria.

#### **Contratto di servizio**

Secondo quanto previsto dalla normativa regionale, successivamente all'ottenimento dell'accreditamento della struttura il concessionario stipulerà il conseguente contratto di servizio con l'ASL e con la Città per la gestione delle attività sanitarie che verranno svolte nei locali concessi a favore degli anziani non autosufficienti che vi sono ospitati.

Inoltre, il concessionario dovrà aderire alle proposte dell'Azienda appena citata in materia di "R.S.A. Aperta" e di protocolli d'intesa assistenziali qualificati per specifiche problematiche, nonché 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.

Poiché la Città aveva a suo tempo ottenuto dalla Regione Piemonte con determinazione dirigenziale n. 36/12590 del 10 ottobre 1997 l'ammissione al finanziamento regionale ex L.R. 73/1996 per l'effettuazione da parte dei Servizi comunali competenti di lavori di ristrutturazione dell'Istituto "Carlo Alberto", la realizzazione delle predette opere ha consentito la creazione di complessivi 169 posti-letto R.S.A.

#### **Eventuali variazioni**

Il concessionario potrà, con opportune modifiche, 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. risultanti dai sopra descritti lavori di ristrutturazione, 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. ai sensi della D.G.R. n. 77-2775 del 29 dicembre 2015 e successiva determinazione dirigenziale della Direzione Regionale Sanità n. 924 del 30 dicembre 2015, 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. Sarà a carico dell'aggiudicatario l'adempimento delle 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.

Qualsiasi variazione di tipologia di utilizzazione, in toto o in parte, della struttura già accREDITATA o da accREDITARE, richiesta dal concessionario, dovrà essere preventivamente sottoposta alla valutazione ed approvazione del Comune e dell'ASL "Città di Torino".

### **Sanzioni**

Qualora si verificano ritardi rispetto alle scadenze indicate al paragrafo "Obbligo di subentro e di accREDITAMENTO" ed "Eventuali variazioni" o non vengano adempiuti 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.

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

- in conseguenza di gravi e/o ripetuti inadempimenti degli obblighi di cui al Disciplinare di gara e di cui alla presente Scheda;
- qualora l'aggiudicatario definitivo/concessionario 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.

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

### **Personale**

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'impegna a verificare preventivamente la disponibilità e garantire priorità al personale già operante nella struttura alle dipendenze della ditta appaltatrice per conto dell'ASL nel corso della gestione pregressa della Residenza.

### **Ulteriori impegni**

Il servizio portineria dovrà essere assicurato anche per gli uffici comunali che saranno situati nella manica dell'Istituto "Carlo Alberto" che presenta l'affaccio su C.so Casale.

Il servizio mensa, qualora attivato anche per ospiti esterni, dovrà essere fruibile pure dai dipendenti comunali attraverso apposito convenzionamento con il concessionario dei buoni pasto individuato dalla Città.

Al fine di consentire la fruizione dei pasti da parte dei dipendenti comunali all'interno della mensa, la ditta affidataria della gestione della stessa dovrà convenzionarsi, per tutta la durata della

concessione, con il concessionario del servizio di ristorazione individuato dalla Civica Amministrazione, accettando le condizioni standard applicate da quest'ultimo a tutti i locali convenzionati, con fatturazione dei pasti allo stesso.

**Messa a disposizione di locali a favore della Città**

Pur nella salvaguardia della destinazione a Residenza per persone anziane non autosufficienti, che permane la destinazione principale, il concessionario dovrà 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 Disciplinare di gara) in accordo con la Civica Amministrazione; inoltre, dovranno essere ospitate a titolo gratuito almeno tre iniziative all'anno realizzate o segnalate dalla Città.

Allo scopo di favorire progettualità che attengano a servizi aperti al territorio o agli ospiti, il concessionario potrà prevedere, previa autorizzazione da parte della Città, la messa a disposizione a titolo gratuito di locali extra standard autorizzativi in forma continuativa oppure temporanea per specifiche iniziative, a fronte di solo rimborso spese.

Per le medesime finalità può essere auspicata, altresì, la presenza di organizzazioni di volontariato all'interno dei locali autorizzati al funzionamento.

Eventuali ulteriori utilizzi, compatibili con le destinazioni d'uso dell'immobile, dovranno essere espressamente autorizzati dalla Direzione Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie.