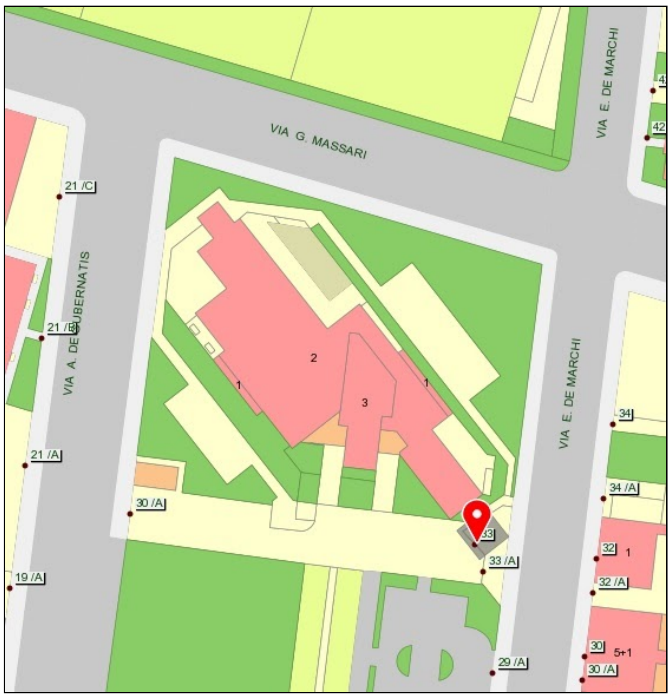
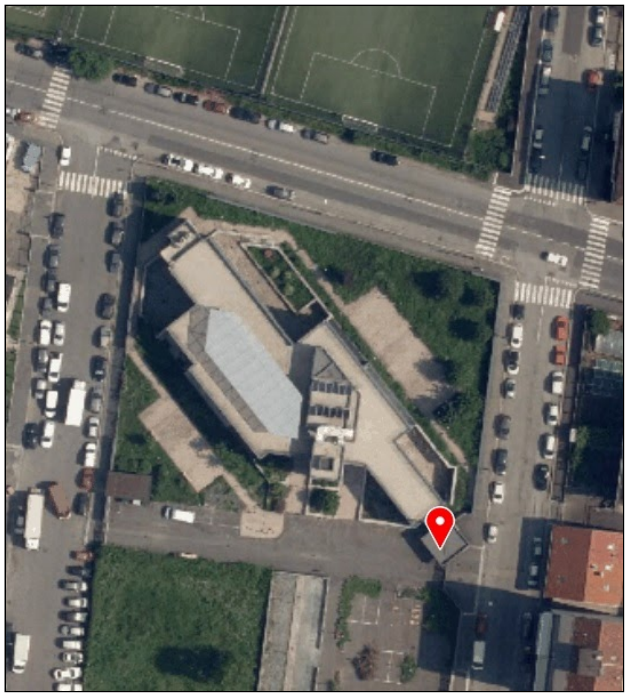
LOTTO UNICO

COSTITUZIONE PROPRIETA' SUPERFICIARIA CINQUANTENNALE SULL'IMMOBILE

SITO IN TORINO, IN VIA DE MARCHI N. 33

DESTINAZIONE A SERVIZI RESIDENZIALI E SEMIRESIDENZIALI A FAVORE DI PERSONE CON DISABILITÀ.





UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio, avente una superficie totale di circa mq. 4.150, è ubicato nella Circoscrizione 5 (Borgo Vittoria-Madonna di Campagna-Lucento-Vallette), tra le vie De Marchi, Massari e De Gubernatis.

L'accesso principale al complesso avviene dal civico n. 33 della via De Marchi; gli accessi secondari sono su via De Marchi nn. 29/A e 33/A e su via De Gubernatis n. 30/A.

Il compendio, interamente recintato, è costituito da un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, da un'area verde che circostante, da un'area a parcheggio e da un'area destinata a campo da bocce.

In particolare:

- al piano seminterrato sono presenti sale, locali e magazzini relativi ai servizi previsti ai piani superiori;
- al piano terra (primo piano fuori terra) risulta attualmente funzionante un Centro Diurno per persone con disabilità (C.A.D.D. ai sensi della D.G.R. 230-23699 del 22 gennaio 1997) gestito dai Servizi Sociali del Distretto Nord-Ovest (tale Centro, fino alla formalizzazione del contratto, sarà gestito dai predetti Servizi Sociali). Una porzione ulteriore del piano (circa mq. 215), adiacente e separata dal Centro Diurno, è assegnato alla Circoscrizione 5 che la utilizza come Centro di Incontro per Anziani (e continuerà ad essere gestito dalla Circoscrizione 5 anche dopo la formalizzazione dell'atto);
- al piano primo (secondo piano fuori terra) vi sono gli spazi concepiti e realizzati per l'attivazione dei seguenti servizi residenziali: una Comunità Alloggio, un Gruppo Appartamento ed uno spazio residenziale idoneo a progetti o servizi di avviamento all'autonomia da 3 posti letto per persone con disabilità (del tipo Alloggio di autonomia) o in condizione di fragilità sociale;
- al piano secondo (terzo fuori terra) vi è un'ampia sala, corredata da un servizio igienico e da una terrazza esterna, utilizzabile come spazio polivalente;
- l'area esterna di pertinenza e interamente recintata (come da planimetria) è in parte area verde, in parte adibita a parcheggio. E' presente un campo da bocce.

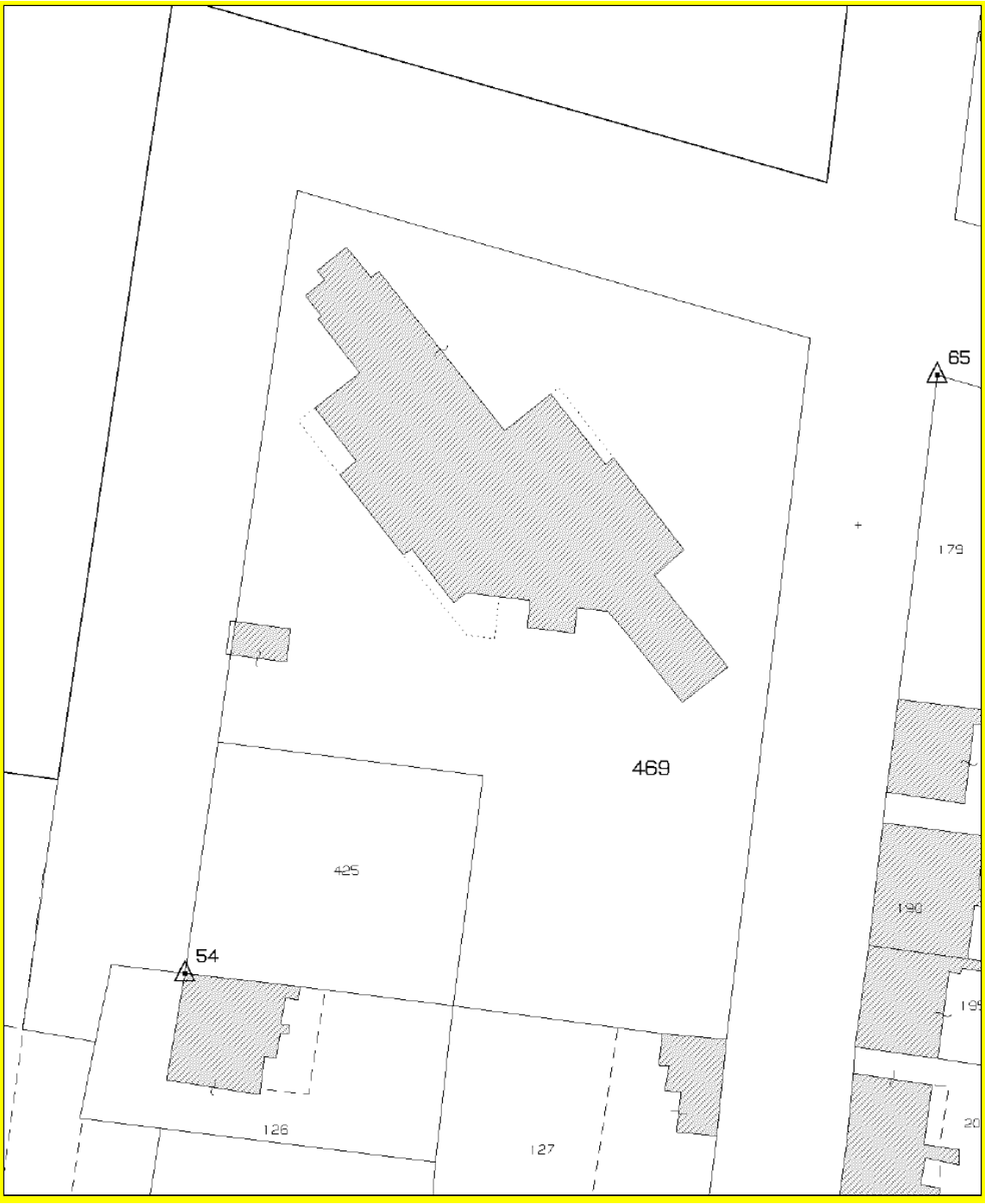
Si precisa che la porzione di immobile già in uso alla Circoscrizione 5 e destinata a Centro Incontro per Anziani (porzione di circa mq. 215), unitamente al campo da bocce e ad una porzione di area esterna pavimentata (il tutto come meglio evidenziato nella planimetria riportata nella Sezione "PLANIMETRIE CATASTALI" della presente Scheda Tecnico-Patrimoniale) dovrà essere concessa in comodato gratuito, per la tutta la durata della diritto di proprietà superficiaria, a favore della Città, garantendo il necessario diritto di passaggio pedonale e carraio per accedervi, senza corrispettivo in denaro.

Il fabbricato a piano terra è dotato di doppio ingresso, al fine di rendere indipendente la parte in uso alla Circoscrizione (Centro Incontro per Anziani) da quella utilizzata come Centro Diurno per persone con disabilità - oggetto della presente procedura - ed è funzionante un collegamento interno (tramite porta REI a due battenti) utilizzato quale via di fuga dal Centro Incontro per Anziani verso l'atrio del complesso e da qui verso l'esterno.

Gli ospiti del Centro Anziani hanno diritto di accesso alla struttura attraverso gli ingressi (carraio e pedonale) di via De Marchi (ai civici nn. 33 e 33A) e diritto di passaggio per accedere alle aree esterne di loro competenza.

Sull'area pertinenziale del bene è presente una cabina elettrica (identificata al C.F. al foglio 1078, Particella 469, Sub 2) a servizio non esclusivo dello stabile, il cui accesso avviene autonomamente dal marciapiede su via De Gubernatis (nei pressi del civico 30/A). In ordine ad essa, con la sottoscrizione dell'atto notarile, il superficiario si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito del locale ospitante la cabina elettrica (inventario n. 05633), in favore di Ireti S.p.A., intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del locale.

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 1.290.000,00= (euro unmilioneduecentonovantamila/00) fuori campo IVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, Particella 469, Sub. 1 (via De Marchi Emilio n. 33, Piano S1-T-1-2 Scala:U, Zona Censuaria 2, Categoria B2, Classe 2, Consistenza 10.621 mq., Superficie

Catastale 2.731 mq., Rendita euro 19.746,99) e al Foglio 1078, Particella 469, Sub 2 (via De Marchi Emilio n. 33, piano T, categoria D1, rendita euro 98,00 - cabina elettrica).
Lo stesso insiste su area identificata al Catasto Terreni al Foglio 1078, Particella 469 (Ente Urbano, Superficie mq. 4.509).

COERENZE

Nord: via De Gubernatis;
Est: altra proprietà (C.T. foglio 1078, mappali 425 e 127);
Sud: via De Marchi;
Ovest: via Massari.

PROVENIENZA

L'area di insistenza del Lotto, pari a mq. 4.509, è stata ceduta gratuitamente alla Città per Servizi pubblici in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al sub-ambito 1, stipulato a rogito notaio Placido Astore in data 18 ottobre 2004, Repertorio n. 388802, Raccolta n. 49110 (trascritto presso la Conservatoria di TORINO 1 ai nn. 49376/30726 in data 3 novembre 2004).
L'edificio è stato edificato dalla Città (in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2005 7592/063 del 4 ottobre 2005, con cui è stato approvato il progetto preliminare e della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2006 10285/063 del 19 dicembre 2006, di approvazione del progetto esecutivo) per essere destinato a Centro Diurno Socio-Terapeutico Riabilitativo, Comunità Alloggio, Convivenze Guidate e Centro Incontro per Anziani.

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

L'edificio non necessita di essere sottoposto a verifica dell'eventuale interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004, essendo stato edificato da meno di settant'anni.

STATO OCCUPATIVO

Attualmente al piano terra dell'edificio risultano funzionanti il Centro Diurno per persone con disabilità, organizzato come C.A.D.D. (che fino alla formalizzazione dell'atto sarà gestito dai Servizi Sociali del Distretto Nord-Ovest) ed il Centro Incontro per anziani (che continuerà ad essere gestito dalla Circoscrizione 5 anche dopo la formalizzazione dell'atto). La restante parte dell'edificio risulta ad oggi non utilizzata.

DATI URBANISTICI – SCHEDA SERVIZI

Ai sensi della variante al Piano Regolatore Generale n° 216 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2010 0774/009 del 5 dicembre 2011, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2012 03853/009 dell'8 agosto 2012, il Lotto ricade in "Area da trasformare per servizi - Ambito 5g - De Gubernatis - Tipo di servizio previsto: aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, attrezzature di interesse comune", disciplinata dagli artt. 7 e 20 delle N.U.E.A. e dalla relativa scheda normativa.

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Classificazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe V – Aree prevalentemente industriali - Ambiti da trasformare, con limite assoluto di immissione diurno 70 dBA e limite assoluto di immissione notturno 60 dBA.
L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via De Marchi, via Massari e via De Gubernatis.
In relazione ai possibili usi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.
A tale fine, con nota n. 74/2020 (prot. in arrivo n. 7936 del 3 dicembre 2020) l'Area Ambiente, Qualità della Vita e Valutazioni Ambientali della Città di Torino ha inoltre specificato che: "*A fronte dello scenario previsto, [...] , si deve segnalare che nel corso della procedura di variante al PRG n. 216 (Ambito 5g De Gubernatis) veniva rilevato un errore materiale nel processo di omogeneizzazione dell'isolato, posto in fase III in classe V (aree prevalentemente industriali) dalla nuova proposta del Piano di Classificazione Acustica, [...]. La correzione di tale errore, da effettuarsi con le procedure di cui alla NTA, art. 10 c. 5 , porterebbe alla riassegnazione del compendio in oggetto in classe IV (Aree di intensa attività umana); [...]. Si rileva che per la destinazione d'uso prevista sarebbero più appropriate le classi II (Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale) o III (Aree di tipo misto); tale declassamento non risulta tuttavia possibile viste le destinazioni d'uso delle aree limitrofe e le classi acustiche assegnate. La destinazione d'uso residenziale proposta è comunque compatibile con il piano di classificazione acustica. Il compendio di Via De Marchi n. 33* ***non sarebbe*** *invece compatibile con il Piano di Classificazione Acustica qualora si volesse insediare una residenza socio* (*rectius:* sanitaria) *assistenziale RSA o casa di cura ai sensi di quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 14 febbraio 2005, n. 46-14762, e successiva modifica con D.G.R. 15 Dicembre 2017, n. 56-6162, che prevede di dover collocare in classe II le residenze socio* (*rectius:* sanitarie) *assistenziali (RSA) e le case di cura e di riposo.*
Si evidenzia tuttavia la presenza di accostamenti critici residui, la cui risoluzione è da prevedersi nel quadro del Piano di Risanamento Acustico della Città, da redigersi ai sensi dell'art. 7 della L. 447/95."
La Città prima dell'inizio delle opere di costruzione dell'immobile, nell'anno 2006, ha affidato un incarico per la verifica del clima acustico; tale studio fu pertanto corredato di verifiche previsionali per l'individuazione di una tipologia di serramento esterno utile per garantire il comfort acustico interno agli ambienti da dedicare ad abitazione, anche stante la limitrofa presenza in allora di sorgenti impiantistiche industriali.
Nel 2012 l'attività produttiva limitrofa ha cessato l'attività e pertanto non sussistono più quegli elementi di potenziale disturbo che erano stati individuati.
Al termine del cantiere è stato dato un incarico per verificare il rispetto dei requisiti acustici degli edifici; le misurazioni effettuate hanno permesso di quantificare il parametro di isolamento acustico standardizzato di facciata D2m,nT,w come richiesto dal D.P.C.M. 5/12/1997. Tali misurazioni hanno dimostrato che gli isolamenti acustici di facciata impiegati garantiscono il rispetto del parametro dei 40 db previsti dalla norma di riferimento.

DISCIPLINA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

La proprietà superficiaria verrà costituita a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive

anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Il medesimo sarà, altresì, ceduto libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche, di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco. Anche gli eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico della parte superficiaria, come meglio infra precisato.
La Città non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile rispetto a quella eventualmente già esistente al momento della pubblicazione del presente Disciplinare, né ulteriori dichiarazioni e attestazioni oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di costituzione della proprietà superficiaria.

Per tutta la durata contrattuale, la parte superficiaria dovrà eseguire a sua cura e spese:
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pertinenziali esterne e verdi, restando in capo alla Città l'esercizio dei diritti che ad essa competono in quanto proprietaria;
- tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione e/o riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti, nonché le opere edili ed impiantistiche (provvedendo poi alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria) richieste per l'ottenimento delle autorizzazioni al funzionamento dei servizi previsti e di tutte le certificazioni di Legge necessarie al funzionamento della struttura. Resta fermo quanto previsto relativamente alla manutenzione ordinaria edile attinente alla porzione di immobile oggetto di comodato a favore della Città ;
- tutti gli interventi richiesti per adottare le necessarie misure di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i, in materia di prevenzione incendi, nonché per l'eventuale necessità di abolizione o superamento delle barriere architettoniche. 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;
- l'eventuale normalizzazione ambientale del Lotto, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, gli eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico della parte superficiaria, come pure l'onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco o le bonifiche effettuate deve essere trasmessa rispettivamente ai Civici Uffici Ciclo Integrato Rifiuti e Ambiente e Territorio;
- ove occorrente alla parte stessa, lo spostamento di eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

Per tutta la durata contrattuale i locali dell'edificio dovranno essere completamente arredati ed attrezzati a cura e spese del superficiario o suoi aventi causa in maniera adeguata all'uso previsto e nel rispetto delle norme vigenti. Eventuali arredi di proprietà comunale presenti nell'edificio (esclusi quelli attualmente presenti del Centro Incontro per Anziani), che l'Amministrazione intenda lasciare in comodato d'uso al soggetto aggiudicatario, risulteranno da apposito elenco che sarà allegato al verbale di consegna (da redigere nell'imminenza della formalizzazione dell'atto di costituzione della proprietà superficiaria). In tal caso, durante tutta la durata del contratto il soggetto superficiario sarà tenuto alla loro custodia e manutenzione (fino alla loro totale perdita di efficienza), nonché all'eventuale sostituzione con arredi di

analoga idoneità e valore secondo quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari comunali in materia di beni mobili inventariati. Detti beni al termine del contratto rientreranno nella piena proprietà e disponibilità dell'Amministrazione Comunale e dovranno pertanto essere riconsegnati, salva la loro eventuale rottamazione per obsolescenza a carico della parte superficiaria, previa comunicazione agli Uffici competenti della Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro (ai fini dello scarico dall'inventario come "fuori uso").

Qualora venissero effettuate modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali e/o agli impianti, la Città resta esonerata da ogni responsabilità sia civile, che penale e per eventuali danni che possano verificarsi a persone e/o cose.

Il soggetto superficiario sarà, inoltre, responsabile per le eventuali sanzioni amministrative e penali che dovessero essere comminate per inosservanza di disposti normativi, accertate dai vari Organi di controllo (SPRESAL, ARPA, Ispettorato del Lavoro, VV.F. e ogni altro organismo di controllo autorizzato ai sensi di legge che esercita la sua funzione in veste di U.P.G.).
Entro 10 giorni lavorativi antecedenti la data dell'atto, il soggetto superficiario dovrà presentare bozza di Polizza Assicurativa che dovrà essere stipulata presso primaria compagnia di assicurazione, al fine di garantire la copertura della Responsabilità Civile Terzi a copertura di tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile in proprietà superficiaria, nonchè apposita Polizza Responsabilità Civile Obbligatoria a copertura dei danni provocati ai prestatori di lavoro, con massimali adeguati al rischio connesso all'attività svolta ed alle caratteristiche del bene (tale polizza deve annoverare la Città di Torino come "assicurato aggiuntivo"). Tale Polizza dovrà essere consegnata in originale contestualmente alla sottoscrizione dell'atto.

La parte superficiaria ha l'obbligo di mettere a disposizione della Città, a titolo di comodato gratuito cinquantennale, la porzione del piano terra dell'edificio (avente ingresso dedicato e separato), la porzione pavimentata di area esterna di pertinenza ed il campo da bocce, garantendo il necessario diritto di passaggio pedonale e carraio per accedervi. Dovrà essere garantita alla Città comodataria la facoltà di concederne il godimento a terzi e con deroga alla facoltà di cui all'art. 1809, comma II, cod. civ.; tali porzioni, per tutta la durata contrattuale, dovranno essere dotate di utenze separate (ovvero comuni ma con misuratori dedicati). Rimangono in capo all'Amministrazione Comunale esclusivamente le spese di ordinaria manutenzione edile delle porzioni oggetto di comodato gratuito a favore della Città. Le spese di stipulazione del contratto di comodato sono a carico del superficiario.

Previa autorizzazione della Città, al soggetto superficiario ed ai suoi successori e aventi causa sarà consentito di cedere a terzi (in possesso – in proprio o attraverso il gestore indicato - dei requisiti di partecipazione richiesti dal Disciplinare di gara) la proprietà superficiaria del Lotto, esclusivamente in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico.
In ogni caso, la parte superficiaria dovrà inserire negli atti di trasferimento del diritto - a pena di nullità - il vincolo cinquantennale all'utilizzo del fabbricato e sue pertinenze di cui alla presente Scheda Tecnico-Patrimoniale, sezione "ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO: VINCOLO DI DESTINAZIONE", nonché l'obbligo di subentro, quale parte comodante, nel contratto di comodato a favore della Città. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi di cui sopra, ivi compresi il possesso dei requisiti ed il trasferimento di eventuali autorizzazioni inerenti i servizi e le attività esistenti.

E' consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali, a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura.

La durata del diritto, determinata in anni cinquanta con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile, potrà essere rinnovata alla scadenza, previo assenso della Città ed alle condizioni anche economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta del soggetto superficiario o suoi aventi causa, corredata da una descrizione delle eventuali opere realizzate e delle modalità di impiego, che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa.

Il contratto potrà essere anticipatamente risolto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:
• gravi inadempimenti degli obblighi di cui al disciplinare di gara o alla presente Scheda Tecnico-Patrimoniale (obblighi che saranno riportati nel contratto), previa intimazione dell'esatto adempimento entro il termine di 60 giorni;
• violazione della destinazione dell'immobile o di persistente inosservanza delle modalità di utilizzazione dello stesso o di quanto previsto nella presente Scheda Tecnico-Patrimoniale ed in normative di settore inerenti le attività svolte nell'immobile medesimo.
In caso di pronuncia della risoluzione contrattuale, la parte superficiaria avrà l'obbligo di sottoscrivere apposito atto di constatazione della risoluzione, entro 60 giorni dalla richiesta scritta della Città, anche al fine della trascrizione - con contestuale restituzione del compendio alla Città - e, fatto salvo il maggior danno, sarà tenuta a corrispondere alla Città una penale giornaliera di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo oltre il sessantesimo. In caso di inadempimento, la Città si riserva di applicare congruenti penalità commisurate al protrarsi dei ritardi o alla gravità degli inadempimenti.

Al termine della proprietà superficiaria o in caso di risoluzione anticipata della stessa, i beni torneranno in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile; il fabbricato e sue pertinenze dovranno essere riconsegnati alla Città, entro tre mesi, liberi e sgomberi da cose ed arredi non di proprietà comunale e liberi da persone (ad esclusione dei beneficiari dei servizi residenziali, qualora ne sia prevista la prosecuzione e fatte salve le necessità correlate all'esigenza di assicurare l'eventuale continuità assistenziale degli ospiti). I beni dovranno essere restituito in buone condizioni di manutenzione, in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia all'atto della riconsegna, nonché liberi da vincoli e liti di qualsiasi natura.
Alla scadenza del diritto cesseranno tutti i rapporti instaurati dal superficiario o suoi aventi causa con i privati sulla base di quanto previsto dall'articolo 954 Codice Civile, commi 1 e 2, ferma restando la facoltà della Città di procedere in tal caso al rilascio di idoneo titolo a favore dei privati stessi.
Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile in oggetto saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 Codice Civile, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere all'aggiudicatario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 cod. civ.
Sei mesi prima della riconsegna 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 essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

ULTERIORI NOTE E OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SUPERFICIARIO: VINCOLO DI DESTINAZIONE

Contestualmente all'atto costitutivo della proprietà superficiaria, il soggetto superficiario dovrà vincolare la struttura, per una durata di anni cinquanta, a servizi residenziali e semiresidenziali per persone con disabilità, soggetti ad autorizzazione al funzionamento laddove previsto dalla vigente normativa, accreditamento e iscrizione all' "Albo gestori di presidi/servizi socio-sanitari semiresidenziali e residenziali per persone con disabilità - Sez. B". Tale atto di vincolo sarà oggetto di trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città, separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso.
La tipologia di servizio sopra citata include "Centro Diurno Socio Terapeutico Riabilitativo tipologia RAF tipo A o tipo B", "Comunità Alloggio", "Gruppo Appartamento" ed "Alloggio di Autonomia". Tali tipologie sono collocabili nei diversi piani del fabbricato come di seguito descritto, ma la parte superficiaria potrà articolare gli spazi anche diversamente in funzione delle proprie esigenze, nel rispetto delle norme di legge statale e regionale.
Le capienze massime, definite dal parere di verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 8 ter comma 3 D.Lgs. 502/1992 e s.m.i., espresso con la determinazione della Regione Piemonte n. 184 del 15 marzo 2012, sono in ogni caso anche subordinate al rispetto dei requisiti dimensionali ed igienico-sanitari di legge, nonché al rispetto delle eventuali aggiornate normative in materia.

Il soggetto superficiario dovrà tener conto delle caratteristiche e delle esigenze delle persone inserite nel centro diurno ed intenzionate a permanere nella stessa sede al momento della stipula del contratto, cui dovrà essere assicurata la continuità di intervento, tenendo conto delle valutazioni della Commissione UMVD e delle preferenze espresse dagli interessati e dai loro familiari (tale fase di transizione verrà adeguatamente monitorata).
Per le attività che, ai sensi della normativa vigente, necessitano delle autorizzazioni al funzionamento la parte superficiaria dovrà presentare domanda, in tempo utile per il loro ottenimento, nel rispetto dei termini stabiliti dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 31-8596 del 22 marzo 2019 così come modificata ed integrata dalla D.G.R. n. 17-517 del 15 novembre 2019 (ovvero ottenere il rilascio del titolo autorizzativo entro e non oltre il 22 marzo 2024); a seguire, dovrà altresì presentare istanza per l'accreditamento e l'iscrizione al vigente Albo dei Prestatori ed il convenzionamento delle relative prestazioni socio sanitarie con la Città di Torino e l'A.S.L. "Città di Torino". In caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati la Città, previa diffida, applicherà al superficiario una penale pari ad Euro 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo.
Eventuali variazioni nella tipologia dei servizi sopra richiamati potranno essere effettuate dal soggetto superficiario, previa autorizzazione della Città, nel rispetto della normativa vigente e del vincolo di destinazione.
In ogni caso, il rilascio delle autorizzazioni al funzionamento e dei successivi accreditamenti dei presidi summenzionati sarà compito delle competenti Commissioni di Vigilanza/Accreditamento, previa verifica del possesso dei requisiti di legge al momento della presentazione delle istanze nonché degli standards strutturali e gestionali previsti, non fornendo la Città alcuna garanzia al riguardo.

In caso di cessione a terzi della proprietà superficiaria del Lotto, il soggetto subentrante dovrà presentare all'ente competente istanza per l'adeguamento della titolarità dell'autorizzazione, ai sensi della normativa vigente (art. 27 L.R. 8 gennaio 2004 s.m.i) e dovrà essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

Nel caso in cui venga revocata la condizione di "gestore di presidi/servizi socio-sanitari semiresidenziali e residenziali per persone con disabilità - Sez. B", il soggetto superficiario avrà l'obbligo di individuare altro soggetto gestore in possesso dei requisiti più volte richiamati, entro il termine di 6 mesi dalla revoca; per

ogni giorno di ritardo rispetto a tale termine, la Città si riserva di applicare al superficiario una penale di Euro 100,00 (cento).
In caso di gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione del Lotto a servizi residenziali e semiresidenziali per persone con disabilità, previa infruttuosa intimazione all'esatto adempimento entro il termine di 60 giorni, il diritto di di proprietà superficiaria potrà intendersi anticipatamente risolto.

I rapporti tra il soggetto superficiario e l'eventuale soggetto terzo gestore dei servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti, nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel Disciplinare di gara, nella presente Scheda Tecnico-Patrimoniale e nell'atto di vincolo, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il soggetto superficiario rimane in ogni caso l'unico obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento del diritto, nel quale dovranno essere riportati gli impegni tutti di cui al Disciplinare di gara ed alla presente Scheda.

Il possesso dei requisiti di ordine generale e quelli di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale di cui al Disciplinare di gara dovrà essere mantenuto dal soggetto superficiario (o dal diverso soggetto gestore) per tutta la durata del diritto; la sostituzione del soggetto gestore durante la vigenza contrattuale potrà realizzarsi solo previa verifica del possesso dei prescritti requisiti ed espressa autorizzazione della Città.
In caso di recesso del gestore, il soggetto superficiario sarà tenuto ad individuare un nuovo gestore, garantendo continuità all'attività.

Il monitoraggio del rispetto del contratto è attribuito alla Divisione Patrimonio, Partecipate e Facility e Sport e alla Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro in base alle rispettive competenze. A tal fine il soggetto superficiario dovrà produrre alla Città, entro il 31 gennaio di ogni anno e per l'intera durata della proprietà superficiaria, una relazione riferita all'anno precedente che illustri la situazione complessiva della gestione e le modalità di svolgimento dell'attività.

DESTINAZIONE D'USO

I locali dell'edificio, come meglio descritti nelle planimetrie riportate nella presente Scheda Tecnico-Patrimoniale alla Sezione "PLANIMETRIE CATASTALI", hanno al momento la seguente destinazione d'uso:
- Centro Diurno tipologia RAF (già CST) fino a 20 posti letto o altra tipologia di servizio semiresidenziale prevista dalla normativa regionale (piano rialzato e piano seminterrato, lato sinistro);
- Comunità Alloggio fino a 10 posti letto, ed 1 o 2 posti letto per inserimenti temporanei, previa realizzazione degli adeguamenti indicati nel parere preventivo rilasciato con Verbale dell'8 novembre 2012 dalla competente Commissione di Vigilanza, riportato in calce alla presente scheda Tecnico Patrimoniale (piano primo ed eventuali spazi pertinenziali al seminterrato, lato sinistro);
- Gruppo appartamento fino a 6 posti letto ed uno spazio residenziale da 3 posti letto, destinato a progetti di avviamento all'autonomia per persone con disabilità (del tipo Alloggio di Autonomia) o in condizione di fragilità sociale (piano primo, lato destro).
Per quanto riguarda il Centro Diurno, la Comunità Alloggio ed il Gruppo Appartamento, trattandosi di servizi semiresidenziali e residenziali per persone con disabilità soggetti ad autorizzazione al funzionamento come da normativa vigente, essi sono già inseriti nella programmazione regionale, previa verifica di compatibilità

ai sensi dell'art. 8 ter comma 3 D.Lgs. 502/1992 e s.m.i. rilasciata dalla Regione Piemonte – Direzione Sanità con determinazione dirigenziale n. 184 del 15 marzo 2012.
- una sala polivalente, con servizio igienico, con affaccio su ampio terrazzo di copertura dotato di brise-soleil per attività in parte afferenti ai predetti servizi diurni e residenziali ed in parte a servizi o attività rivolte al territorio, da realizzarsi con il coinvolgimento delle organizzazioni del Terzo Settore, che consentano di creare occasioni di inclusione sociale di persone con disabilità o fragilità sociali (secondo piano). Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 3 punto 7 comma 16 delle N.U.E.A., in tali spazi polifunzionali potranno essere avviate anche eventuali attività commerciali, intese anche quali opportunità di parziale autofinanziamento del complesso, purché sviluppate nel rispetto dei principi di compatibilità con le finalità generali d'uso previste per l'intero stabile e delle norme vigenti in materia. A tale scopo le tipologie di attività commerciali da avviarsi dovranno essere comunicate preventivamente all'Amministrazione Comunale, che ne valuterà i contenuti e la compatibilità ai fini autorizzativi; gli oneri e gli eventuali costi di adeguamento saranno interamente a carico del soggetto superficiario. Si intende che ogni tipologia di attività commerciale realizzata nella struttura dovrà ottemperare ai requisiti igienico sanitari e di sicurezza (impianti, scarichi etc.) richiesti dalla vigente normativa e dovrà essere munita della relativa licenza. Le attività dovranno essere comunque finalizzate a far sì che la struttura costituisca un centro-risorse per la comunità locale, garantendo al contempo opportunità di frequentazione/contatto/integrazione tra il territorio circostante e le persone con disabilità o fragilità sociali che dimorano nello stabile o lo frequentano. A tali attività potranno anche essere destinati eventuali spazi polifunzionali che il soggetto superficiario ritenesse di individuare nel piano seminterrato.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La struttura è stata edificata dalla Città con destinazione a Centro Diurno Socio -Terapeutico, Comunità Alloggio e Convivenze Guidate.
Con Deliberazione della Giunta Comunale in data 4 ottobre 2005 , mecc. 2005 7592/063, è stato approvato il progetto preliminare relativo alla "[...] *realizzazione di una nuova struttura edilizia comprendente: un Centro Socioterapeutico da 20 posti, una Comunità Alloggio per 10+2 utenti e due nuclei per Convivenza Guidata* [...]".
Il progetto esecutivo è stato approvato con Deliberazione G.C. del 19 dicembre 2006 (mecc. 2006 10285/063) e con successiva Determinazione Dirigenziale del 9 maggio 2007 (mecc. 2007 2827/063) sono state approvate ed impegnate le relative spese ed è stata approvata l'indizione della gara d'appalto.
Con determinazione dirigenziale del 11 agosto 2010 mecc. n. 201004896/063, esecutiva dal 15 settembre 2010, è stata approvata una prima variante ai sensi dell'art. 132 del D.Lgs. 163/2006 comma 1 lett. b e dell'art. 134 D.P.R. 554/99.
Con determinazione dirigenziale del 23 settembre 2011 mecc. n. 201105039/063, esecutiva dal 30 settembre 2011, è stata approvata una prima variante ai sensi dell'art. 132 del D.Lgs. 163/2006 comma 1 lett. b e dell'art. 134 D.P.R. 554/99.
I lavori sono terminati come da Certificato di ultimazione lavori del 12 dicembre 2011, confermato con successivo Verbale di accertamento dei lavori del 22 febbraio 2012 (ai sensi dell'art. 172, comma 2 del D.P.R. 554/99).

Con apposito Certificato di collaudo amministrativo emesso in data 19 dicembre 2012 sono state dichiarate collaudabili le opere relative all'appalto, nelle more dell'approvazione del collaudo finale, avvenuta con successiva deliberazione di Giunta Comunale del 21 maggio 2013 (mecc. 2013 2063/063).
Le trasformazioni, anche quelle che possano determinare cambio di destinazione d'uso e nell'ambito delle destinazioni ammesse da PRGC, comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.
La documentazione relativa ai progetti approvati è disponibile presso il *Servizio Edilizia per il Sociale della Direzione Servizi Tecnici per l'edilizia Pubblica*.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2012 e le condizioni generali d'uso e di manutenzione sono discrete. Occorre rilevare la presenza di infiltrazioni dalla copertura piana, la presenza di pareti con efflorescenze e il distacco di piastrelle in alcuni dei locali inutilizzati.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.
Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di costituzione della proprietà superficiaria del compendio.

CERTIFICATO AGIBILITA'

L'immobile è stato realizzato dalla Città Settore Tecnico Edilizia Pubblica e per il Sociale: il Certificato di collaudo amministrativo emesso in data 19 dicembre 2012 ed il successivo Collaudo finale approvato con successiva deliberazione di Giunta Comunale del 21 maggio 2013 (mecc. 2013 2063/063) rappresentano attestazione che le opere sono state eseguite a regola d'arte e per prassi sostituiscono il Certificato di Agibilità rendendo l'opera immediatamente utilizzabile.
Il superficiario all'occorrenza potrà, a propria cura e spese ottenere il titolo che attesti l'agibilità dell'intera struttura.

OPERE STRUTTURALI

Le opere strutturali sono state oggetto di Certificato di Collaudo Statico del 25 gennaio 2012 a firma Ing. Alfio Leonardi.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città conserva agli atti le seguenti certificazioni impiantistiche: Di.Co impianti elettrici - Ditta CIEMME IMPIANTI S.r.l. di Pianezza (TO) del 2/03/2012; Di.Co fornitura e montaggio corpi illuminanti interni ed esterni comprese lampade di emergenza e segnapasso - Ditta EDILI MA.VI Torino (TO) del 2/03/2012; Di.Co impianti idro - termo - sanitario - gas - Ditta Corrado Cesare - frascarolo (PV) del 02/12/2011; Di.Co.CE ascensore - Ditta Schindler S.p.A. - Concorezzo MB) installato nel 2011 e comunicazione alla Città - Comparto Ascensori dell'installazione del 7/10/2013.

IMPIANTO ELETTRICO

Illuminazione interna

Tutto il fabbricato è illuminato con corpi illuminanti di tipo fluorescente.

L'illuminazione delle zone comuni è effettuata tramite quadro di alimentazione dedicato, entro il quale sono ubicati i dispositivi di protezione e attuazione dei comandi dislocati lungo i corridoi.

Per il calcolo della potenza elettrica è stato assunto un fattore di contemporaneità pari a 1 ed una maggiorazione del 25% rispetto alla potenza necessaria per l'illuminazione.

I comandi di illuminazione sono del tipo a interruttori.

Le linee sono realizzate con conduttori flessibili del tipo non propagante l'incendio.

Illuminazione esterna

L'impianto di illuminazione delle aree esterne dell'edificio è stato realizzato utilizzando proiettori per esterni finalizzati all'impiego di lampade a scarica a ioduri metallici, fissati su pali o a parete .

L'impianto è alimentato da apposito quadro dal quale partono 4 linee singolarmente protette che alimentano le quattro zone in cui è divisa l'illuminazione esterna.

I componenti impiegati nella realizzazione dell'impianto, nonché le lampade e gli accessori necessari, sono protetti contro la pioggia, l'umidità e la polvere. Il comando dell'accensione delle lampade esterne è del tipo sistema automatico e manuale.

Cancelli elettrici

I cancelli carrai sono tutti motorizzati. Nello specifico su via De Marchi uno è del tipo scorrevole e l'altro ad anta; su via De Gubernatis il cancello è di tipo scorrevole.

UNITÀ DI TRATTAMENTO ARIA

L'unità di trattamento aria (UTA) è collocata sul tetto dell'edificio ed è collegata elettricamente al quadro della centrale termica. L'UTA è composta dai seguenti componenti elettrici: 2 ventilatori, uno di aspirazione/immissione, l'altro di emissione aria; 1 centralina di comando e controllo valvola miscelatrice per mantenere la temperatura dell'aria in ingresso sempre costante; 1 valvola miscelatrice e 3 sonde di temperatura (antigelo, temperatura aria ingresso e temperatura aria uscita) ed 1 pressostato per il controllo dei filtri aria. In prossimità dell'UTA vi è un quadro elettrico di comando e controllo alimentato dal quadro della centrale termica.

Al comando luce di tutti i servizi igienici viene collegato un relè ausiliario, uno per ogni servizio igienico, che dà il consenso eccitando il temporizzatore multiscala elettronico posizionato nel quadro della centrale termica.

ASCENSORE

La struttura è dotata di un ascensore di marca SCHINDLER, matr. 1272/5739, tipo e n. fabbrica 20021504 (SIM 8939107800074537487).

E' un ascensore elettrico senza sala macchine:

- modello – Commodity S3100-S3300-S5300-S6300
- numero di fermate 4
- portata 900 Kg
- anno di installazione 2011

IMPIANTO DI VENTILAZIONE

Il complesso è dotato di un impianto di ventilazione per il ricambio d'aria dei locali adibiti a servizio igienico e nei locali ad integrazione, dove si è reso necessario, della ventilazione naturale in conformità alle normative vigenti. L'impianto ha essenzialmente un gruppo di estrazione aria dai servizi igienici dei vari piani accoppiato ad un gruppo di termoventilazione opportunamente dimensionato per integrare l'aria estratta con nuova aria esterna riscaldata.
La posizione del gruppo di estrazione aria e del termoventilante è sul tetto del corpo di fabbricato del secondo piano.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO A SPLIT

L'edificio è provvisto di impianto di condizionamento del tipo a multi split con tecnologia ad inverter a basso consumo.
Le unità esterne sono posate sulla copertura della scala di emergenza, della sala polivalente al piano secondo e nell'intercapedine del piano interrato.
Ogni locale è provvisto di una unità a split a parete con telecomando.

IMPIANTO DI RIVELAZIONE FUMI

L'impianto automatico di rivelazione e di segnalazione manuale d'incendio controlla costantemente i locali designati di tutto il fabbricato ed è dotato di un'alimentazione elettrica di sicurezza mediante batterie in tampone, con autonomia minima di 30 minuti in allarme e di 72 ore in Stand-by, collegato a sensori di fumo suddivisi in più zone.

ULTERIORI IMPIANTI ELETTRICI SPECIALI

Impianto per antenna
E' stato installato un sistema di antenna collettivo posto in copertura del secondo piano.

Impianto di antintrusione
L'impianto antintrusione presente nella struttura è del tipo interno al fabbricato con protezione perimetrale, controllando, quando è inserito, l'eventuale intrusione di persone non autorizzate.
All'ingresso delle aree controllate sono installati dispositivi inseritore/disinseritore a chiave cifrata e sirene autoalimentate con dispositivo lampeggiante.
Il personale potrà essere dotato di "chiave" per inserire o escludere l'impianto.

Impianto citofonico
L'impianto citofonico è del tipo "impianto a portiere elettrico tipo condominiale con comando di apertura delle porte interne ed esterna direttamente dagli utenti interessati" con requisiti del sistema SELV.
I posti esterni sono in numero di tre ubicati presso l'ingresso pedonale e le porte dei passi carrai.

Impianto luci di emergenza
Negli ambienti quali percorsi di esodo, di attività e nei servizi igienici è stata realizzata l'illuminazione di sicurezza al fine di :
- facilitare l'identificazione e le segnalazioni di sicurezza relative ai percorsi e le uscite di emergenza
- rendere sicuramente percorribili le vie di esodo
- evitare la possibilità di panico nelle aree estese all'interno

- assicurare la pronta identificazione delle attrezzature antincendio

Gli apparecchi di illuminazione sono del tipo autoalimentati con batteria incorporata con ricarica delle stesse in 12 ore, garantendo un'illuminazione pari a 5 lux per trenta minuti.

Pannelli solari

Ad integrazione del circuito primario dei bollitori è stato previsto un sistema a pannelli solari del tipo lastra trasparente "pannelli vetrati" con assorbitore in rame. Il sistema garantisce una produzione di acqua calda sanitaria nei periodi di maggiore insolazione mentre negli altri mesi dell'anno contribuisce ad una sensibile integrazione per la produzione dell'acqua calda.

Il gruppo è gestito dalla propria centralina.

ENERGIA TERMICA A.C.S.

La struttura è dotata di un impianto di riscaldamento a pavimento radiante a bassa temperatura.

Le tubazioni principali giungono dalla centrale termica sino alle cassette dei collettori e corrono a vista nei vani tecnici e nel controsoffitto. Esse sono coibentate con coppelle isolanti idonee all'uso e di adeguato spessore e densità. Ogni singolo piano è servito da un circuito dedicato e alimentato da un circolatore anch'esso ad uso esclusivo. In tal modo ogni piano diventa zona che per qualsiasi motivo può essere sezionato senza compromettere il corretto funzionamento degli altri circuiti.

Caldaia

La caldaia è del tipo a condensazione – Caldaia Modulex – UNICAL, con potenza pari a 240 Kw.

Generatore termico modulante a condensazione – Low Nox-pluribruciatore, costituito da più elementi termici preassemblati, per funzionamento in temperatura scorrevole profonda. Per funzionamento a gas naturale. Collocata nel locale centrale termica al piano interrato.

Bollitore

Bollitore ad accumulo verticale in acciaio smaltato protetto contro la corrosione, per produzione di acqua calda con accumulo per uso sanitario installato nel locale centrale termica, capacità 500 lt.

ACQUA SANITARIA

Addolcitore

Nel locale della centrale termica è presente un gruppo di addolcimento: l'addolcitore permette di ridurre la durezza dell'acqua. E' un sistema di addolcimento costituito da un contenitore per le resine, un contenitore per il sale ed una valvola per effettuare i cicli di lavaggio. Il prodotto fornisce acqua addolcita anche durante la fase di rigenerazione.

IMPIANTO PER GAS COTTURA

Non è presente l'impianto a gas per la cottura; i piani cottura sono alimentati ad energia elettrica.

RETI DATI-FONIA

Si tratta di un cablaggio strutturato che permette il collegamento di apparecchiature per la tecnologia dell'informazione e distribuzione di segnali telematici all'interno dell'edificio.

L'impianto si basa su una architettura di tipo "bus", dove il supporto di trasferimento dei dati è un cavo contenente quattro coppie. Il cavo permette di trasportare e distribuire informazioni digitali relative alla comunicazione tra apparecchiature dell'informazione fonica/dati.

Il cablaggio strutturato è scisso in tre sottosistemi costituiti da :

- dorsale di insediamento
- dorsale edificio
- cablaggio orizzontale

La struttura dell'impianto è del tipo gerarchica e a stella. Parte da un punto principale, il locale tecnico e l'armadio RACK, raggiunge i piani e si dirama verso le postazioni di lavoro.

Il superficiario dovrà attivare a proprio carico linee telefoniche e linea dati.
Non si esclude la possibilità da parte della Circoscrizione di chiedere in futuro l'attivazione di una linea telefonica a servizio del Centro Incontro per anziani.

PREVENZIONE INCENDI

La sola attività soggetta ai fini antincendio è la Centrale termica per la quale è stata presentata SCIA in data 28.04.2016.
All'interno della struttura però è stata realizzata una dorsale antincendio per allaccio di eventuali idranti UNI 45 nel vano scala principale, con partenza dal pozzetto su marciapiede: tale rete è priva di allaccio all'acquedotto.
Restano comunque in carico al soggetto superficiario tutti gli adempimenti discendenti dagli obblighi di cui al D.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii., l'adozione delle misure di prevenzione e protezione che si dovessero rendere necessarie per la tutela degli utenti e dei lavoratori/volontari, nonché tutti gli obblighi discendenti dall'applicazione del D.M. 10/03/1998.
Qualora l'evoluzione della normativa antincendio dovesse prevedere che anche questo tipo di struttura si configuri come attività soggetta, rimane a carico del superficiario l'onere dell'adeguamento alla mutata normativa.

UTENZE

Dalla data dell'atto costitutivo della proprietà superficiaria sono a carico del soggetto superficiario 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 della struttura oggetto di gara. Tutte le menzionate spese sono al momento attuale in carico alla Città e dovranno essere direttamente volturate/intestate al soggetto superficiario.

Tipo Utenza -Identificativo:
Acqua: Impianto centralizzato matricola n. 440913344, utenza n. 0010133041, codice presa n. 0010073161
Energia Elettrica: Impianto centralizzato codice POD: IT020E00690560, matricola n. 709447, potenza Kw 90
Riscaldamento e produzione a.c.s.: Impianto centralizzato a metano: codice PDR 34217900-09951208721106, matr. 0035420697, codice SAP CE-1107-A-ITC01, potenza Kw 240

RISCALDAMENTO

Poiché l'immobile è dotato di un'unica centrale termica a servizio dell'intera struttura, il superficiario dovrà provvedere ad intestare a suo nome l'utenza relativa al riscaldamento di tutto il complesso. La Città provvederà a rimborsare i costi di propria competenza relativamente alla porzione di immobile al piano terreno in uso alla Circoscrizione 5 e destinata a Centro Incontro per Anziani, conteggiati sulla base della percentuale riferita alla volumetria netta occupata dallo stesso (mc 605 circa) rispetto alla volumetria netta complessiva dell'edificio (mc 6.750 circa), cioè per una quota pari al 9% dei consumi che perverranno al

soggetto superficiario, compresi i costi relativi alla conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale termica e del complessivo impianto termico. La Città si riserva di dotarsi di contabilizzatori.

ACQUA

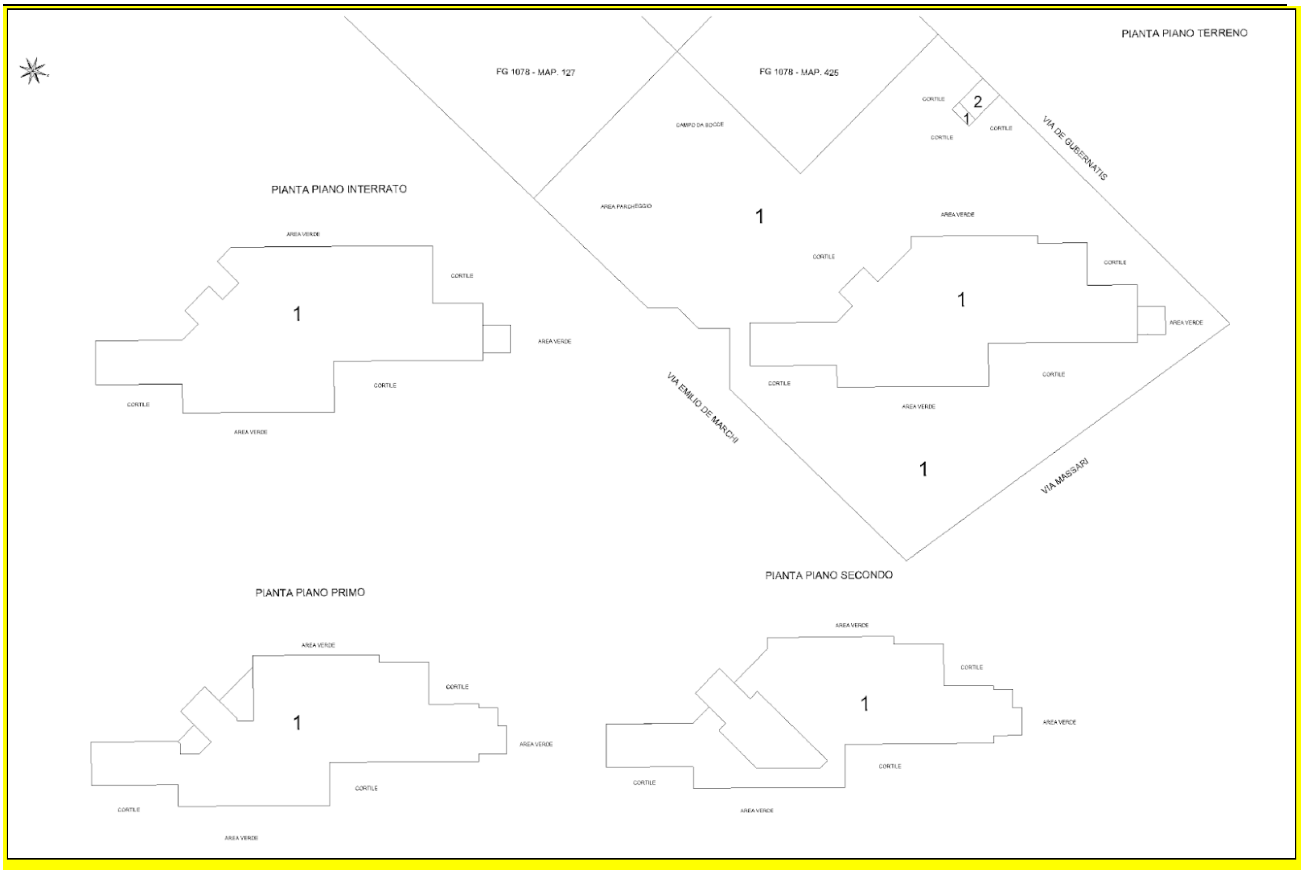
Il superficiario dovrà intestare a suo nome l'utenza relativa al consumo di acqua sanitaria dell'intera struttura: poiché il consumo di acqua a servizio del Centro Incontro per Anziani risulta essere esiguo rispetto al consumo complessivo, si ritiene congruo un rimborso forfettario al superficiario, da parte della Città, pari al 1% del consumo totale annuo attinente alla struttura, comprensivo dell'eventuale quota riferita alla presa antincendio, qualora attivata. La Città si riserva di dotarsi di contabilizzatori.

ENERGIA ELETTRICA

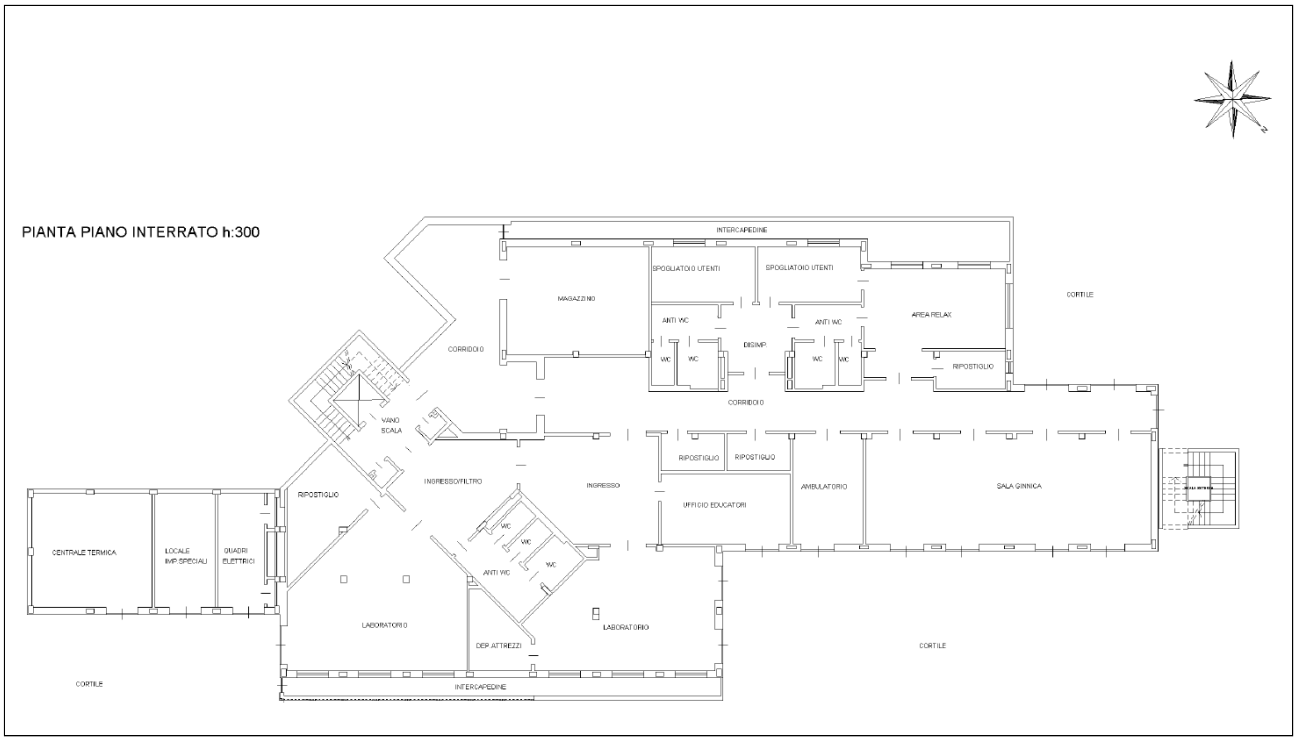
Il superficiario dovrà intestare a suo nome l'utenza relativa al consumo di energia elettrica di tutto il compendio, prevedendo il rimborso da parte della Città per la parte che rimarrà alla Circoscrizione, rapportato alla superficie occupata dalla stessa (mq 216,25 circa) rispetto alla superficie totale (mq 2.963 circa) e quindi nella misura del 7,29% dei consumi che perverranno al superficiario. La Città si riserva di dotarsi di contabilizzatori.

PLANIMETRIE CATASTALI

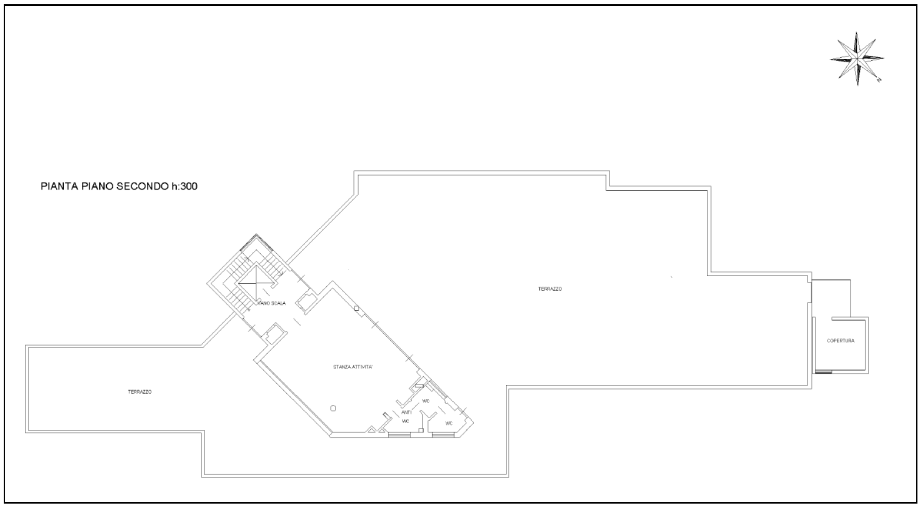
ELABORATO PLANIMETRICO

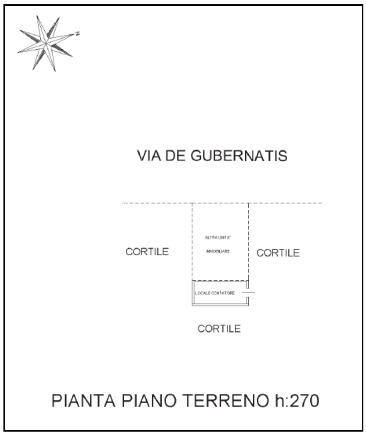


PLANIMETRIE CATASTALI SUB. 1


PIANTA PIANO INTERRATO h:300
INTERCAPEDINE
SPOGLIATOIO UTENTI
SPOGLIATOIO UTENTI
MAGAZZINO
CORTILE
ANTI WC
ANTI WC
AREA RELAX
CORRIDOIO
WC
WC
DISIMP.
WC
WC
RIPOSTIGLIO
CORRIDOIO
VANO SCALA
RIPOSTIGLIO
RIPOSTIGLIO
INGRESSO/FILTRO
INGRESSO
AMBULATORIO
SALA GINNICA
RIPOSTIGLIO
UFFICIO EDUCATORI
WC
WC
WC
CENTRALE TERMICA
LOCALE IMP. SPECIALI
QUADRI ELETTRICI
ANTI WC
LABORATORIO
LABORATORIO
DEP. ATTREZZI
CORTILE
CORTILE
INTERCAPEDINE

AREA VERDE
PIANTA PIANO TERRA h:300
SPOG. PERSONALE
LAVANDERIA
BAGNO ASSISTITO
PRANZO
UFFICIO
DISIMPEGNO
WC
WC
WC
WC
EGOSTORIO
CORTILE
ANTI WC
RIPOST.
RIPOST.
ANTI WC
WC
CUCINA
CORRIDOIO
VANO SCALA
INGRESSO/FILTRO
INGRESSO C.S.T.
SPOGLIATOIO
LABORATORIO
LABORATORIO
LABORATORIO
LABORATORIO
DISPENSA
ATTESA
INGRESSO
WC
WC
ANTI WC
WC
CORTILE
CENTRO INCONTRO
SOGGIORNO/TV
CORTILE
AREA VERDE





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DEI DUE INGRESSI ALLA STRUTTURA

VISTA DA VIA DE GUBERNATIS

VISTA INTERNA DA VIA DE MARCHI

VERBALE COMMISSIONE DI VIGILANZA IN DATA 8 NOVEMBRE 2012

CITTA' DI TORINO

Commissione di Vigilanza sui Presidi Socio Assistenziali

Via C.I. Giulio 22 - 10122 Torino - tel. 0114425157/5233 - fax. 0114425025 – e-mail: vigilanza.psa@comune.torino.it
www.comune.torino.it/servizisociali/vigilanza

VERBALE DI COMMISSIONE

La Commissione di Vigilanza sui presidi socio assistenziale della Città di Torino così composta:

Osvaldo Fracelli	presidente	Responsabile nucleo socio assistenziale
Carla Maria Sivo	componente	Responsabile assistenza sociale referente presidi disabili
Lina Munari	componente	Architetto referente tecnico
Roberto Pogolotti	componente	Dirigente Medico SISP-SSIT ASL TO1

si è riunita in data 8 novembre 2012 alle ore 10,00 con il seguente o.d.g.:

Parere preventivo su progetto per la realizzazione nell'area denominata "De Gubernatis", sita in via De Gubernatis/ via Massari/ via De Marchi, dei seguenti Presidi socio-assistenziali al piano primo (secondo fuori terra):

- ***Comunità alloggio per disabili***
- ***Gruppo appartamento per disabili***

Preso atto della richiesta di parere preventivo per la realizzazione dei presidi in oggetto, inoltrata dal Dirigente del Servizio Concessioni della Direzione Centrale Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie in data 23 luglio 2012 ed integrata in data 2 ottobre 2012, la Commissione esamina le planimetrie prodotte (pianta piano primo via De Gubernatis/via Massari allegata a lettera del 2.10.2012 n.1581) osservando quanto segue:

Comunità alloggio per disabili

In data 26.09.2006 era già stato espresso parere in riferimento agli standard strutturali indicati nella D.G.R. 10 giugno 2002 n. 42 – 6288 relativamente alla Comunità socio assistenziale per disabili gravi, rilevando che il progetto rispettava i requisiti previsti dalla normativa con capienza di 10+1 p.l., che si conferma.

La capienza richiesta di 10+2 p.l. potrebbe essere soddisfatta scambiando tra loro le destinazioni d'uso dei locali definiti in pianta rispettivamente "camera singola di 12 mq" e "locale per il personale di 15 mq.".

ESPERIENZA ITALIA 150

Poiché tuttavia in tale caso sarebbero soddisfatti i requisiti igienico sanitari di superficie della camera doppia, ma non quelli previsti dalla DGR 42/2002 (che richiede una superficie 18 mq.), si ritiene che la soluzione possa essere accettata, a condizione che la stanza non venga adibita ad ospitare persone con disabilità motoria che necessitano dell'ausilio della carrozzina, sollevatore ed altri ausili di ulteriore ingombro.

Gruppo appartamento per disabili

Si presume che il Gruppo appartamento (di cui alla lettera del 2.10.2012 che integra l'istanza) si riferisca ai locali definiti in pianta "Convivenza guidata 5 persone". Si ritiene che il progetto allo stato attuale risponda ai requisiti del Gruppo appartamento per disabili secondo i requisiti previsti dalla D.G.R. 34/97 con capienza di 5 p.l.

Un ulteriore posto letto può essere acquisito con l'intervento proposto di ampliare la camera da letto singola di 13,8 mq. "con lo spostamento del tramezzo divisorio camera-ingresso verso il disimpegno a filo dei pilastri" al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari di 14 mq. per la camera doppia. Tuttavia, considerando che la struttura è appena stata ultimata, sembra eccessivo richiedere l'attuazione di un intervento edilizio che coinvolgerebbe anche elementi di impianto elettrico e di finitura in generale. Data la situazione, la Commissione ritiene accettabile che la camera venga valutata nella sua globalità considerando che l'altezza interpiano è pari a 3 m. e che quindi il cubo d'aria della camera è più che sufficiente anche per 2 posti letto. Si può quindi accettare di aumentare di un posto letto la capienza complessiva del gruppo appartamento anche in considerazione del fatto che gli ambienti della struttura appaiono adeguati ad ospitare 6 persone (2 bagni con i requisiti dell'accessibilità e ampia zona pranzo soggiorno di 63,5 mq).

CONCLUSIONI

La Commissione ritiene che il progetto, secondo la pianta presentata, soddisfi i requisiti per la realizzazione di:

- una Comunità alloggio per disabili gravi ai sensi della DGR 10 giugno 2002 n. 42 – 6288 con capienza di posti letto 10 + 1 per la pronta accoglienza o sollievo;
- un Gruppo appartamento per disabili ai sensi della DGR 9 dicembre19997 n.34 -23400 con capienza di 5 posti;

Un ulteriore posto letto, sia nella comunità alloggio che nel gruppo appartamento, potranno essere ritenuti accettabili nel caso in cui siano adottate le soluzioni sopraindicate.

LA COMMISSIONE

Osvaldo Fracelli .....

Carla M. Sivo .....

Lina Munari .....

Roberto Pogolotti .....