

RISPOSTE AI QUESITI SULL'AVVISO PUBBLICO N. 76/2011 AD OGGETTO:

CONCESSIONE CINQUANTENNALE A TERZI DEL FABBRICATO SITO IN TORINO IN VIA SAN MARINO 30 (ISTITUTO "BUON RIPOSO") CON ONERE DI MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE A RESIDENZA PER PERSONE ANZIANE AUTOSUFFICIENTI E NON AUTOSUFFICIENTI.

1) Attualmente la struttura quanti utenti ospita?

RISPOSTA: La struttura ospita 91 anziani: n. 58 autosufficienti (n. 14 di essi in attesa dell' esito della valutazione geriatrica da parte dell'U.V.G. per mutate condizioni di autosufficienza); n. 33 non autosufficienti con bisogni da media intensità assistenziale di cui: n. 4, in attesa di autorizzazione alla presa in carico A.S.L. con quota sanitaria; n. 29 con quota sanitaria a carico A.S.L. (tra questi: n. 4 rivalutati alta intensità assistenziale, per i quali è in corso specifico adeguamento della retta).

2) Sono tutti convenzionati con il S.S.N.? Quant'è la retta media che paga l'A.S.L. per i posti R.A.F. e per quanti ne paga? Per i R.A.? Qual è la retta media a carico degli ospiti R.A.F.? e R.A.?

RISPOSTA: La retta dei nuclei R.A.F., è stabilita in base alle previsioni della D.G.R.64/2010 per le Residenze Assistenziali Flessibili (R.A.F.) destinate ad anziani non autosufficienti con bisogni da media intensità assistenziale, pertanto la quota sanitaria, pari al 50% della retta intera, ammonta ad € 39,64 (retta completa € 79,28) per la camera doppia e ad € 41,67 (retta completa € 81,31) per la camera singola. Le rette R.A. attualmente applicate sono le seguenti:

- Posto letto R.A. camera singola €. 38,31
- Posto letto R.A. camera doppia €. 36,23

3) Attualmente la Struttura è gestita direttamente dal Comune? Tutto il personale verrà trasferito? Vi sono dipendenti di ditte in appalto che rimarranno in forza? Si possono quantificare?

RISPOSTA: Si tratta di struttura a gestione diretta con personale comunale, salvo che per i servizi di pulizia, noleggio biancheria, ristorazione e servizio infermieristico, riabilitazione e animazione, che sono affidati a ditte esterne. Il personale comunale sarà ricollocato a cura dell'Amministrazione presso altri servizi del Comune. Trenta giorni prima della consegna dell'immobile, la Città comunicherà le modalità per il passaggio di consegne anche relative all'affiancamento del personale, a garanzia della continuità dei progetti in essere per gli ospiti. I contratti per i servizi appaltati cesseranno alla consegna dell'immobile, fatta salva volontà di novazione degli stessi da parte dell'aggiudicatario.

4) Si conosce indicativamente l'entità dei lavori di adeguamento a carico dell'aggiudicatario?

RISPOSTA: La Città ha effettuato una stima approssimativa dei lavori di adeguamento a carico dell'aggiudicatario di circa 1.400.000,00 Euro.

5) E' prevista la possibilità a favore del concessionario della costituzione di un diritto di superficie sull'immobile per la durata della concessione?

RISPOSTA: Si tratta di una concessione cinquantennale dell'immobile. Non è prevista la costituzione di diritti di superficie.

6) nel Disciplinare di gara si fa riferimento, nell'art. 2, al momento della consegna dell'immobile, che avverrà "a seguito del completamento dei lavori di manutenzione straordinaria in atto a carico della Città che saranno terminati presumibilmente entro fine febbraio". Con ogni probabilità, i tempi del collaudo dei lavori eseguiti dalla Città (es. del montalettighe) comporteranno tempi più lunghi. La presa in carico della struttura da parte dell'aggiudicatario, con il conseguente trasferimento della gestione, potrà avvenire immediatamente dopo la consegna dell'immobile o si dovrà attendere il completamento dei tempi di collaudo?

RISPOSTA: La presa in carico della Struttura da parte dell'aggiudicatario con il trasferimento avverrà immediatamente dopo la consegna dell'immobile sulla scorta del collaudo statico e dell'agibilità originari risalenti all'epoca della costruzione. Per quanto concerne il montalettighe, la messa in servizio è condizionata al collaudo statico, al collaudo funzionale (a carico della Città) ed all'attivazione di apposito contratto di manutenzione (a carico dell'aggiudicatario).

7) Sempre nell'art. 3, nel punto in cui si parla dei lavori da eseguirsi a carico dell'aggiudicatario, si fa riferimento al completamento di opere "edili ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del nulla osta igienico e sanitario e del rispetto degli standard regionali, oltre ad opere di riqualificazione dell'immobile". La presa in carico della gestione da parte dell'aggiudicatario presuppone l'assunzione di impegni (art. 9) tra cui "il completamento delle opere edili ed impiantistiche finalizzato all'ottenimento del nulla osta igienico e sanitario dell'immobile oltre a richiedere l'autorizzazione al funzionamento in regime definitivo entro il 31/12/2013". Quest'ultima data è valida anche per l'ottenimento del nulla osta igienico e sanitario? In altri termini i lavori per l'ottenimento del nulla osta si possono eseguire entro il 31/12/2013 o vanno eseguiti prima? Nel frattempo la gestione può proseguire regolarmente anche in assenza di nulla osta igienico e sanitario?

RISPOSTA: Con le attuali destinazioni d'uso autorizzate in regime transitorio è possibile eseguire i lavori al fine di ottenere l'autorizzazione entro il 31 dicembre

2013 con l'esclusione della messa in sicurezza delle facciate che la Città aveva programmato nel breve periodo.

Si sottolinea che l'articolo del disciplinare relativo agli impegni dell'aggiudicatario è l'8 e non il 9 come indicato nel quesito.

Inoltre il punto 4 del suddetto art. 8 indica tra gli impegni dell'aggiudicatario l'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento entro il 31 dicembre 2013 e non solo la richiesta di autorizzazione entro tale data.

8) Tra i lavori da eseguire si prevede il consolidamento strutturale delle facciate sulla base di un progetto di messa in sicurezza visionabile presso gli uffici del Settore Logistica e Patrimonio. Tale progetto, di cui con la presente si richiede la visione/acquisizione, può essere modificato o integrato da altre proposte progettuali? Esistono vincoli architettonici sulle facciate? Esistono altri tipi di vincoli, tipo quelli previsti dalla Soprintendenza, avendo l'edificio più di 50 anni di vita?

RISPOSTA: Il progetto è visionabile presso gli uffici. L'aggiudicatario dovrà, nel rispetto delle norme vigenti, elaborare un proprio progetto di consolidamento che dovrà essere autorizzato dagli uffici competenti prima della realizzazione.

In merito all'ultimo quesito posto, relativo all'esistenza di vincoli dovuti all'eventuale riscontro di interesse culturale da parte della Soprintendenza, si comunica che per l'Istituto in questione, costruito nel 1961, tale eventualità non sussiste, in quanto la legge 106/2011 ha recentemente elevato ad anni 70 il limite oltre il quale occorre chiedere la verifica cui si accennava alla Direzione regionale per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

9) Si possono visionare gli altri progetti impiantistici eventualmente predisposti dagli uffici del Comune per l'esecuzione delle opere impiantistiche necessarie a rendere autonomo l'edificio dal punto di vista termico?

RISPOSTA: La Città non ha elaborato alcun progetto per rendere autonomo l'edificio dal punto di vista termico.

10) Si prevede la consegna della struttura "arredata ed attrezzata per l'attuale servizio" (art. 3). E' possibile acquisire o visionare l'elenco completo degli arredi ed attrezzature che saranno trasferite all'aggiudicatario?

RISPOSTA: E' possibile visionare l'elenco degli arredi ed attrezzature presso i nostri uffici.

11) Si richiede l'acquisizione di dati sui costi di gestione, in particolare dei dati sui consumi energetici ed idrici, almeno per il triennio 2008-2010.

RISPOSTA: Siamo in possesso dei seguenti dati relativi all'anno 2010 relativi ai costi di gestione /utenze:

Riscaldamento (costo combustibile)	€. 157.993,20 più IVA al 21%
Riscaldamento (costo manutenzione)	€. 63.736,72 più IVA al 21%
Manutenzione ordinaria impianti elettrici e speciali	€. 47.550,00 più IVA al 21%
Manutenzione edile ordinaria	€. 27.000,00 (IVA compresa)
Utenza idrica	€. 18.364,22 (IVA compresa)
Utenza elettrica	€. 69.351,00 (IVA compresa)

12) Per quanto riguarda gli standard urbanistici, è prevista l'applicazione di qualcuno di essi per la sistemazione degli spazi esterni?

RISPOSTA: Gli interventi edilizi inferiori alla ristrutturazione non comportano corresponsione di oneri. Gli interventi che non comportano incrementi di volume non devono assolvere al rispetto di standard urbanistici.

13) E' possibile avere degli elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) quotati, se possibile in formato dwg, contenenti le informazioni relative ai parametri aereoilluminanti?

RISPOSTA: Non abbiamo disegni quotati in formato dwg, ma disegni in dwg con indicate le superfici dei locali e l'abaco dei serramenti visionabile presso i nostri uffici.

14) Ai sensi dell'art 75 del Dlgs 163/2006 e s.m.i. la cauzione provvisoria richiesta pari al 2% della base d'asta può essere ridotta all'1% in presenza della certificazione di qualità iso 9000?

RISPOSTA La possibilità di riduzione della cauzione provvisoria in presenza di certificazione di qualità è prevista esclusivamente dalle norme relative alle gare d'appalto per l'acquisizione di lavori, servizi e forniture. Nel caso in questione trattasi viceversa di una concessione cinquantennale di immobile tramite pubblico incanto; si ritiene pertanto che la cauzione non sia riducibile rispetto all'importo del 2% richiesto dal bando e dal disciplinare.