

**SCHEMA DI DISCIPLINARE****PER LA CONCESSIONE CINQUANTENNALE A TERZI ATTRAVERSO PUBBLICO INCANTO 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**

TRA

la Città di Torino, P.zza Palazzo di Città n. 1 – codice fiscale 00514490010 - in questo atto rappresentata dal/la Sig./ra ..... nato/a a ..... (prov. ....) il ..... e domiciliato/a per la carica ricoperta in Torino presso il Palazzo Municipale, a norma dell’art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e del vigente Regolamento Contratti e s.m.i.

E

l’Ente ....., codice fiscale/partita I.V.A. ...., con sede legale in ..... (prov. ....) via/piazza/corso ....., n. ...., in questo atto rappresentato dal/la Sig./ra ..... nato/a a ..... (prov. ....) il ..... e domiciliato/a per la carica ricoperta in ..... (prov. ....), via/piazza/corso ....., n. .... nella sua qualità di .....; l’Ente agisce in atto in qualità di Soggetto che assumerà la gestione della Residenza e nel seguito viene denominato per brevità Aggiudicatario

## PREMESSO

- che la Città di Torino pone tra i suoi obiettivi programmatici la ricerca delle più funzionali risposte alle diverse esigenze della popolazione anziana del proprio territorio, incluso lo sviluppo dei posti disponibili per la loro assistenza residenziale. In particolare, insieme alle Aziende Sanitarie territorialmente competenti è da tempo impegnata in una strategia finalizzata al potenziamento dell’offerta di posti per anziani autosufficienti e non autosufficienti data la carenza di offerte residenziali in Città per quanto riguarda la fase di lungoassistenza valorizzando il patrimonio della Città, creando nuove occasioni di investimenti privati ed opportunità di lavoro;
- che la Civica Amministrazione ha individuato nell’ambito del proprio patrimonio immobiliare, come oggetto di concessione cinquantennale da aggiudicare tramite pubblico incanto per la realizzazione del servizio in oggetto, la struttura denominata “Istituto Buon Riposo” sita a Torino in Via San Marino 30, appartenente al patrimonio comunale ex I.P.A.B., distinta al N.C.E.U. al Foglio 92, Mappale 697 e al N.C.T. al Foglio 1397, Mappale 26 parte; per il conseguimento di ciò, è stata

emanata in data 3 ottobre 2011 la deliberazione di Consiglio comunale mecc. 2011 4950/019 di approvazione della predetta concessione;

- che l'immobile è costituito da un fabbricato a n. 1 piano seminterrato e n. 7 piani fuori terra per una superficie lorda totale di mq. 12.000 circa, oltre ad area di pertinenza, così come individuato nelle planimetrie allegate (allegati da A1 a A9);
- che i posti letto R.A.F., autorizzati in regime transitorio con determinazioni dirigenziali n. 3 del 04.04.2001 e n. 18 del 09.09.2010, sono accreditati ex D.G.R. 25-12129 del 14.09.2009, punto 23 C; gli stessi posti letto possiedono già l'autorizzazione ex art. 8 *ter* D.Lgs 229/99 e ss.mm.ii. in base a quanto disposto dalla D.G.R. n. 46-528 del 04.08.2010;
- che con determinazione dirigenziale mecc. .... del ..... la Città ha indetto pubblico incanto per la concessione cinquantennale a terzi del suddetto fabbricato finalizzata alla realizzazione di una Residenza per persone anziane autosufficienti e non autosufficienti ed ha approvato il disciplinare di asta pubblica;
- che il valore del canone di concessione a base di gara è stato quantificato in Euro 4.876.800,00 (quattromilionioottocostantasettemilaottocento) oltre IVA al 21% per un totale complessivo pari ad Euro 5.900.928,00 (cinquemilioninovecentomilanovecentoventotto), al netto delle opere di riqualificazione dell'immobile e a quelle finalizzate a renderlo autonomo dal punto di vista tecnico-funzionale dalla restante parte del complesso ex I.R.V. come meglio specificate in seguito;
- che la valutazione del canone sopra indicata è stata predisposta dal Settore Valutazioni della Direzione Patrimonio sulla base dei valori di mercato riconducibili a locazioni di analoghe strutture;
- che il soggetto firmatario del presente disciplinare ha presentato istanza di partecipazione al pubblico incanto per la realizzazione di una Residenza per persone anziane autosufficienti e non autosufficienti nell'immobile più dettagliatamente descritto in seguito;
- che, a seguito della conclusione della procedura di gara, la Commissione giudicatrice ha aggiudicato la concessione al soggetto risultato vincitore dell'immobile di cui all'art. 3;
- che con determinazione dirigenziale mecc. .... del ..... è stata formalizzata l'aggiudicazione definitiva della concessione dell'immobile di cui all'art. 3 in base ai criteri stabiliti dal disciplinare di asta pubblica sopra menzionato;
- che, qualora l'istanza di partecipazione al pubblico incanto sia stata presentata da più soggetti che hanno partecipato alla gara in forma associata fra loro, in data ..... è stato costituito fra gli stessi un ..... mediante atto a rogito notarile che conferisce mandato collettivo speciale con rappresentanza ad un componente (qualificato come capofila mandatario), che dovrà essere il soggetto che assumerà la gestione della Residenza;
- che in data ..... ed a garanzia della realizzazione di tutti gli adempimenti richiesti fino all'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento della Residenza è stato costituito a favore della Città deposito cauzionale o fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari ad Euro 97.536,00 (novantasettemilacinquecentotrentasei), corrispondente al 2% del valore a base d'asta e meglio specificato al successivo art. 8;

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1  
PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente disciplinare di concessione.

ART. 2  
OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Preso atto della Deliberazione di Consiglio comunale mecc. 1995 3348/08 del 06.06.1995 e ss.mm.ii., l'Amministrazione comunale intende concedere a terzi l'immobile di Via San Marino 30 con onere di mantenimento della destinazione a Residenza per persone autosufficienti e non autosufficienti.

L'immobile è concesso con gli ospiti presenti al momento della stesura del disciplinare di gara (n. 91); il personale operante rimarrà in carico alla Città la quale provvederà a nuove collocazioni in accordo con le organizzazioni sindacali da definirsi entro il 31.12.2011.

Il monitoraggio del rispetto del disciplinare di concessione è affidato alla Divisione Servizi Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie, alla cui competenza l'immobile è attribuito.

Per quanto riguarda gli aspetti tecnico-gestionali non indicati nel presente atto si fa rinvio al disciplinare di asta pubblica approvato con Determinazione dirigenziale mecc. .... del

.....

ART. 3  
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in Via San Marino 30, denominato "Istituto Buon Riposo", appartenente al patrimonio comunale ex I.P.A.B. e pertanto vincolato a finalità socio-assistenziali e sociali, presente nell'inventario dei Beni Immobili della Città di Torino, distinto al N.C.E.U. al Foglio 92, Mappale 697 ed al N.C.T. al Foglio 1397, Mappale 26 parte.

L'immobile è costituito da un fabbricato a n. 1 piano seminterrato e n. 7 piani fuori terra per una superficie lorda totale di mq. 12.000 circa, oltre ad area di pertinenza, così come individuato nelle planimetrie allegate al disciplinare di gara (allegati da A1 a A9).

Il fabbricato è interessato al momento dell'approvazione del disciplinare di gara dalle opere previste dai lavori appaltati dalla Civica Amministrazione con gara ad asta pubblica n. 77/08 di manutenzione straordinaria degli stabili socio-assistenziali funzione 10 servizio 3 per le opere edili dell'anno 2007 e dagli appalti della Società Iride Servizi per gli impianti di sollevamento, elettrici e termici finalizzati alla normalizzazione antincendio, che termineranno presumibilmente entro febbraio 2012. Detti lavori sono stati autorizzati con provvedimenti conservati agli atti dei Settori competenti.

Attualmente risulta libero un piano dell'edificio per permettere l'esecuzione dei lavori a rotazione consentendo la continuità del servizio nell'edificio. Gli ospiti presenti nella struttura medesima alla data di stesura del disciplinare di gara sono 91.

ART. 4  
DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali in oggetto sono da destinarsi esclusivamente per il servizio previsto dal disciplinare di gara.

L'edificio, che dispone complessivamente di 117 posti letto, è suddiviso in 3 nuclei di tipologia R.A.F. (Residenza Assistenziale Flessibile) da 18 posti ciascuno per un totale di 54 posti letto destinati a persone anziane non autosufficienti necessitanti di interventi di media intensità assistenziale e in 3 nuclei di tipologia R.A. (Residenza Assistenziale) da 21 posti ciascuno per persone anziane autosufficienti e parzialmente autosufficienti per un totale di 63 posti letto. Con opportune modifiche e previo assenso dell'Amministrazione comunale la tipologia degli attuali posti potrà essere convertita a cura dell'aggiudicatario in posti letto per anziani non autosufficienti di diversa tipologia; difatti, dal momento che la Città non ha ancora raggiunto l'indice del 2% di posti letto autorizzati rispetto alla

popolazione ultrasessantacinquenne, l'eventuale trasformazione dei 63 posti R.A. in posti letto di tipologia R.A.F. o R.S.A. risulta prevedibilmente congrua con la programmazione socio-sanitaria regionale (D.G.R. 46-528 del 4 agosto 2010).

I posti letto R.A.F., autorizzati in regime transitorio con determinazioni dirigenziali n. 3 del 04.04.2001 e n. 18 del 09.09.2010, sono accreditati ex D.G.R. 25-12129 del 14.09.2009, punto 23 C. Gli stessi posti letto possiedono già l'autorizzazione ex art. 8 *ter* D.Lgs 229/99 e ss.mm.ii. in base a quanto disposto dalla D.G.R. n. 46-528 del 4 agosto 2010.

## ART. 5 CONSEGNA

I locali sono consegnati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'Amministrazione non è tenuta ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo.

La struttura è arredata ed attrezzata per l'attuale servizio. Eventuali implementazioni di arredi e attrezzature saranno a carico dell'aggiudicatario.

La consegna dell'immobile avverrà a seguito del completamento dei lavori di manutenzione straordinaria in atto a carico della Città che saranno terminati presumibilmente entro fine febbraio 2012. 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.

## ART. 6 CANONE DI CONCESSIONE

Il valore del canone di concessione è pari ad Euro ..... (.....) oltre IVA al 21% per un totale complessivo pari ad Euro ..... (.....), al netto delle opere di riqualificazione dell'immobile e di quelle finalizzate a renderlo autonomo dal punto di vista tecnico-funzionale dalla restante parte del complesso ex I.R.V. come meglio specificate all'art. 12.

L'importo di aggiudicazione viene versato alla Città in unica soluzione al momento della stipula dell'atto di concessione.

## ART. 7 DURATA

La durata della concessione viene stabilita in anni 50 (cinquanta) con decorrenza dalla stipulazione del rogito che dovrà aver luogo entro 60 (sessanta) giorni dall'esecutività della determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva, in analogia a quanto stabilito dall'art. 11 comma 9 D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.

Alla scadenza dei 50 anni, l'immobile potrà essere oggetto di una nuova concessione, previo assenso della Città ed alle condizioni economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta dell'aggiudicatario, dei suoi successori o aventi causa, corredata da una descrizione delle opere realizzate e delle modalità di impiego, che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa. In tal caso, il richiedente, se avrà realizzato tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione necessari, effettuato tutte le opere edili ed avviato le attività di umanizzazione previste nell'offerta di partecipazione, avrà diritto di prelazione sulla nuova gara di concessione. Alla scadenza della concessione cesseranno tutti i rapporti instaurati dall'aggiudicatario, suoi successori o aventi causa con i privati sulla base di quanto previsto dall'art. 954 commi 1 e 2 c.c., ferma restando la facoltà del Comune di procedere in tal caso alla continuazione del rapporto contrattuale intrapreso con i privati. Al termine della concessione, il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato alla Città in buone condizioni di manutenzione. A tal fine, sei mesi prima della

riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constatare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad esso afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

## ART. 8 GARANZIE FINANZIARIE

A titolo di cauzione provvisoria il candidato, per essere ammesso alla selezione, ha depositato nel rispetto delle vigenti norme una somma pari al 2% del valore a base d'asta, ovvero Euro 97.536,00 (novantasettemilacinquecentotrentasei), anche a mezzo di polizza fidejussoria assicurativa o bancaria rilasciata da Società di Assicurazioni in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i.

La cauzione provvisoria versata dal soggetto selezionato come aggiudicatario sarà trattenuta fino alla sottoscrizione del contratto di concessione ed al contestuale pagamento del canone e produzione della cauzione definitiva. Non verrà riconosciuto alcun interesse o altre somme a qualsiasi titolo o pretesa.

A garanzia della realizzazione di tutti gli adempimenti richiesti fino all'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento della Residenza in regime definitivo, l'aggiudicatario dovrà prestare, al momento del rogito, deposito cauzionale o fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari ad Euro 97.536,00 (novantasettemilacinquecentotrentasei), corrispondente al 2% del valore a base d'asta, fino a svincolo da parte della Città.

La fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà essere rilasciata da Società di Assicurazioni in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i. e contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 c.c., con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

Gli effetti della fidejussione bancaria o polizza assicurativa cesseranno solo a seguito del formale svincolo da parte della Civica Amministrazione, la quale svincolerà la polizza stessa decorsi sei mesi dall'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento in regime definitivo ai sensi dell'art. 1957 c.c.

## ART. 9 IMPEGNI

L'aggiudicatario si vincola con la Città attraverso la firma del presente atto a rispettare i seguenti impegni:

- 1) garantire la permanenza degli ospiti presenti nella struttura al momento della consegna dell'immobile all'aggiudicatario;
- 2) accettare e rispettare le modalità di passaggio di consegne, anche relative all'affiancamento del personale, indicate dall'Amministrazione Comunale;
- 3) completare le opere edili ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del nulla osta igienico-sanitario e del rispetto degli standards regionali, oltre alle opere di riqualificazione dell'immobile e quelle finalizzate a renderlo autonomo dal punto di vista tecnico-funzionale dalla restante parte del complesso ex I.R.V. come meglio specificate all'art. 12;
- 4) ottenere l'autorizzazione al funzionamento della struttura in regime definitivo entro il 31.12.2013, secondo le norme regionali in vigore al momento;
- 5) rispettare tutti i contenuti presentati nell'offerta nonché il vincolo di destinazione socio-assistenziale dell'immobile;
- 6) impegnarsi a prestare, al momento del rogito del contratto di concessione ed a garanzia della realizzazione di tutti gli adempimenti richiesti fino all'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento della Residenza in regime definitivo, deposito cauzionale o fidejussione bancaria o polizza assicurativa avente le caratteristiche meglio specificate all'art. 8, fino a svincolo da parte della Città, di importo corrispondente al 2% del valore a base d'asta, pari ad Euro 97.536,00 (novantasettemilacinquecentotrentasei);

- 7) dichiarare che è stato conferito, in caso di aggiudicazione a più soggetti legati fra loro da un vincolo associativo, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad un componente, che sarà il soggetto che assumerà la gestione della Residenza e che sarà qualificato come capofila mandatario;
- 8) verificare preventivamente la disponibilità e garantire la priorità al personale con qualifica di Operatore socio-sanitario tratto dalla banca dati di cui al Verbale d'Intesa raggiunto il 28 maggio 2010 tra l'Amministrazione Comunale, le ASL TO1 e TO2, ConfCooperative Torino, Legacoop Piemonte Sociali e le organizzazioni sindacali ed allegato al disciplinare di asta pubblica;
- 9) redigere il progetto, compiere le opere necessarie ed accreditarsi con le Aziende Sanitarie ed il Comune di Torino qualora intenda, a proprio carico, realizzare eventuali ulteriori posti per anziani non autosufficienti privi di suddetto parere;
- 10) acquisire dalla Regione Piemonte il parere di congruità con la programmazione regionale ai sensi dell'art. 8 *ter* D.Lgs. 229/1999 in base a quanto disposto dalla D.G.R. 46-528 del 4 agosto 2010 per i posti letto ancora privi di tale parere.

#### ART. 10 ACCREDITAMENTO CON LE AA.SS.LL. E LA CITTÀ

L'aggiudicatario si obbliga ad accreditarsi con le AA.SS.LL. e la Città alle condizioni previste dagli atti che disciplinano tale accreditamento, per eventuali ed ulteriori posti per anziani non autosufficienti. Qualsiasi variazione di tipologia di utilizzazione, *in toto* o in parte, della Residenza già accreditata o da accreditare, richiesta dall'aggiudicatario, dovrà essere preventivamente sottoposta alla valutazione ed approvazione del Comune e dell'A.S.L. competente per territorio.

#### ART. 11 FACOLTA' DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario potrà prevedere la messa a disposizione di locali, anche in forma temporanea, per specifiche iniziative allo scopo di favorire progettualità del privato sociale rivolte agli ospiti ed al territorio.

E' auspicata, altresì, la presenza di organizzazioni di volontariato all'interno dei locali autorizzati al funzionamento per il miglioramento della qualità di vita degli ospiti.

#### ART. 12 MANUTENZIONI E UTENZE

Il concessionario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto, compresi gli impianti; tra gli interventi posti a carico del concessionario s'intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni e successivo mantenimento.

Sono, altresì, a carico del concessionario gli eventuali interventi per l'adeguamento dei locali e degli impianti alle vigenti norme e successive modifiche ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora necessari, e per l'abolizione delle barriere architettoniche.

Ogni intervento tecnico sui locali (esclusa la manutenzione ordinaria) deve essere preventivamente autorizzato per iscritto dall'Amministrazione comunale.

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

E' altresì a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne e delle aree 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 Settore Tecnico Verde Pubblico che autorizzerà le opere impartendo le direttive necessarie.

Il concessionario è tenuto al pagamento - calcolato in percentuale - delle eventuali spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni.

Qualora si renda necessario, il concessionario deve provvedere ad attivare interventi di disinfestazione e di disinfezione dei locali.

Nello specifico, sarà a carico dell'aggiudicatario il completamento delle opere edili ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del nulla osta igienico-sanitario e del rispetto degli standards regionali, oltre ad opere di riqualificazione dell'immobile. Tali opere comprendono i consolidamenti strutturali delle facciate (per i quali la Città ha approvato un progetto di messa in sicurezza che potrà essere visionato presso gli uffici del Settore Logistica e Patrimonio) con la sostituzione dei serramenti necessari con riguardo ai requisiti igienico-edilizi; la sistemazione dell'area di pertinenza comprensiva di recinzioni e cancelli, nonché dei parcheggi pertinenziali, della viabilità e dell'area verde; la riqualificazione dell'impianto idrosanitario ed antincendio; l'aerazione dei bagni; il ripristino di faldalerie e guaine in copertura; la manutenzione balconi; la normalizzazione parapetti scale interne; adeguamenti interni ed eventuali migliorie edilizie ed impiantistiche.

Si precisa inoltre che nei locali siti nel cortile di fronte alla lavanderia dell'Istituto "Casa Protetta" di Via San Marino 10 è presente una centrale di rilascio ed accumulo acqua per l'alimentazione degli idranti antincendio che serve sia la rete idranti dell'Istituto "Casa Protetta", sia quella dell'Istituto Buon Riposo. La gestione complessiva dell'impianto riferita ad entrambi i presidi è stata presa in carico dall'AOU San Giovanni Battista. Per rendere l'edificio autonomo dal restante complesso ex I.R.V l'aggiudicatario dovrà realizzare una nuova vasca di accumulo antincendio.

Ulteriori opere che si rendessero necessarie in aggiunta a quelle sopra descritte saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

A far data dalla consegna dell'immobile l'aggiudicatario dovrà provvedere ad intestarsi tutte le utenze direttamente intestabili, nonché la tassa rifiuti come da indicazioni della Città.

Sono altresì a carico del concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori.

#### Descrizione Impianto Termico

L'edificio che ospita l'Istituto Buon Riposo fa parte, da un punto di vista tecnico-gestionale, del complesso edilizio denominato Ex-IRV (ex Istituto di Riposo per la Vecchiaia) di via San Marino 10 e 30. L'impianto di riscaldamento dell'intero complesso Ex-IRV è alimentato da una centrale termica (posizionata nel seminterrato in corrispondenza del Padiglione 5 di Via S. Marino 10) per la produzione di acqua calda alimentata a mezzo della rete di teleriscaldamento cittadina, costituita da n. 4 scambiatori uguali con potenza pari a 4.186 kW ciascuno e da un gruppo di soccorso costituito da n. 2 caldaie di pari potenza alimentate a gas metano per una potenza totale installata di (4.586 x 2) kW.

L'impianto di distribuzione del calore è costituito da un anello principale (termodotto) installato ad una quota inferiore al piano di campagna, con lo sviluppo delle tubazioni che interessa i sotterranei dei Padiglioni dal 1 al 7, del Buon Riposo e dell'edificio edificato tra i padiglioni 7 e 9 utilizzato attualmente dal CSI. Lungo lo sviluppo del termodotto sono presenti le Sottostazioni di Scambio Termico (SST) che alimentano varie porzioni della volumetria totale, tra cui la SST6 a servizio del Buon Riposo. La circolazione dell'acqua all'interno del termodotto è assicurata da una stazione di pompaggio adiacente alla centrale termica (Locale Pompe). Il calore prelevato dal termodotto attraverso la SST6 viene utilizzato per il riscaldamento della struttura e per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Attualmente la situazione impiantistica dedicata al riscaldamento del Buon Riposo è rappresentata da un impianto centralizzato a radiatori e da n. 3 sistemi di ventilazione a servizio della cucina (locali sporzionamento e lavaggio), della chiesa e della lavanderia.

La SST6 è costituita da un sistema di pompaggio/rilancio dell'acqua del termodotto verso i corpi scaldanti/radianti di riscaldamento o per la produzione dell'ACS.

#### Gestione Impianto Termico

La gestione dell'impianto dell'intero complesso ex-IRV è attualmente unica e centralizzata, con consumi interamente a carico della Città e successivo addebito in base alla volumetrie occupate da ciascun soggetto/ente. Attualmente IRIDE Servizi svolge la manutenzione ordinaria e straordinaria della parte di impianto produzione e distribuzione del riscaldamento e del sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria (eccetto la distribuzione).

Per rendere autonomo l'Istituto Buon Riposo dal punto di vista dell'impianto termico l'aggiudicatario dovrà procedere con l'allacciamento diretto alla rete di teleriscaldamento e con il relativo scollegamento dal termodotto, prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali e concordando gli interventi con i tecnici di IRIDE Servizi:

- verificare che il distacco non comporti scompensi di portata alle altre sottostazioni SST allacciate all'anello principale;
- verificare il mantenimento della circolazione del fluido nel termodotto;
- effettuare la rimozione o almeno lo svuotamento del un lungo tratto di tubazione che risulterà non utilizzata in seguito all'allacciamento diretto;
- installazione di uno o più scambiatori e sostituzione dei sistemi di pompaggio esistenti e/o l'installazione di nuovi (a seconda della soluzione progettuale adottata).

Dal momento della consegna dell'immobile e fino alla realizzazione da parte dell'aggiudicatario del nuovo allaccio diretto dell'edificio alla rete del teleriscaldamento nonché all'esecuzione delle opere impiantistiche necessarie a renderlo autonomo dal punto di vista termico, sarà proseguita la gestione attuale sopra descritta con consumi interamente a carico della Città e successivo addebito all'aggiudicatario in base alla volumetria occupata.

#### Rete dati e fonia

Il complesso ex-IRV è servito da un'unica linea di connessione alla rete dell'Amministrazione comunale, tramite la quale, in tecnologia Voip, vengono erogati tanto il servizio dati che quello fonia. In Via San Marino 10 insiste anche una linea di AOU San Giovanni Battista tramite la quale viene erogato servizio dati-fonia alle proprie utenze di competenza. Non sono presenti centrali telefoniche.

Il passaggio ad AOU San Giovanni Battista dell'Istituto "Casa Protetta", avvenuto nel 2009, ha configurato una situazione di gestione mista, in quanto la Città continua a servire le realtà comunali, quali il servizio per disabili "Passepartout" al piano terra dell'ex-IRV e, finora, l'Istituto "Buon Riposo" di Via S. Marino 30, interconnessi tramite tratta in fibra ottica.

L'impianto di cablaggio passivo di via San Marino 10 viene utilizzato in comunione, in particolare per quanto attiene l'accesso e la gestione del locale tecnico principale situato al piano terra di via San Marino 10. L'accesso a tale locale è garantito tanto ai tecnici dell'AOU San Giovanni Battista, che a quelli della Città. Ogni Ente accede inoltre agli armadi tecnologici di piano di propria competenza.

Le spese per il mantenimento, la manutenzione, ovvero l'implementazione del cablaggio passivo (armadi, canaline, cavi, prese) vengono sostenute dai singoli Enti a seconda della titolarità dei locali sui quali insiste la parte di cablaggio sulla quale occorre intervenire.

All'aggiudicatario dell'Istituto "Buon Riposo" sarà garantito l'accesso al locale tecnico principale comune situato al piano terreno di Via S. Marino 10, dove dovrà provvedere ad installare un armadio tecnologico per i suoi apparati e la sua connessione elettrica. In alternativa, l'aggiudicatario potrà adottare soluzioni tecnologiche differenti se ritenute più adeguate.

### ART. 13 CERTIFICAZIONI

Il concessionario deve provvedere a propria cura e spese all'acquisizione di tutte le certificazioni previste dalle vigenti norme e della relativa agibilità dei locali qualora necessarie.

Copia di tutte le autorizzazioni e certificazioni dei lavori di adeguamento realizzati dal concessionario dovrà essere consegnata al già citato Settore Logistica e Patrimonio.

ART. 14  
PROPRIETA'

Tutte le nuove opere realizzate sui locali oggetto della presente concessione, ai sensi dell'art. 934 c.c., sono acquisite in proprietà dalla Città dal momento della loro esecuzione, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

ART. 15  
FINANZIAMENTO

Il reperimento delle risorse necessarie all'esecuzione delle opere di cui all'art. 12 ed alla successiva gestione sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 116 D.Lgs. 163/2006 s.m.i., associarsi a soggetti investitori istituzionali sin dal momento della sottoscrizione dell'atto di concessione.

ART. 16  
TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

L'aggiudicatario, i suoi successori o aventi causa non possono cedere, né in tutto né in parte, il godimento dei locali oggetto di concessione ed il contratto di concessione stesso senza preventiva autorizzazione della Città. In ogni caso la cessione potrà essere effettuata unicamente a soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal presente provvedimento, dovrà essere rispettato il limite di durata temporale della concessione ed alla scadenza il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato alla Città libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. L'aggiudicatario dovrà inserire negli atti di trasferimento della concessione il vincolo all'utilizzo della struttura per la destinazione prevista dal presente atto, nonché l'osservanza delle obbligazioni assunte dall'aggiudicatario verso la Città.

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

ART. 17  
ASSICURAZIONI

È fatto obbligo al concessionario di provvedere alla stipula di adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile fabbricati ed a copertura dei danni derivanti da incendio, furto, atti vandalici, dolosi, eventi atmosferici, etc.

ART. 18  
RESPONSABILITA'

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

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

ART. 19  
PENALITA'

Nei casi di inadempienza anche di uno solo degli obblighi del concessionario di cui al bando di concessione e di quelli assunti con il presente disciplinare e fatti salvi i maggiori diritti

dell'Amministrazione, quest'ultima procederà alla contestazione formale dei medesimi con comunicazione scritta.

L'aggiudicatario dovrà ottenere l'autorizzazione al funzionamento della struttura in regime definitivo entro il 31 dicembre 2013, secondo le norme regionali in vigore al momento. Qualora l'organo di vigilanza competente prescriva interventi di adeguamento necessari per il rilascio dell'autorizzazione al funzionamento in regime definitivo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare il numero di mesi di ritardo oltre il 31 dicembre 2013 nell'ottemperare a tali prescrizioni, decorsi i quali l'aggiudicatario verserà alla Città una penale di Euro 10.000,00 (diecimila) per ogni mese di ritardo o frazione di esso. In relazione alla gravità delle prescrizioni ed alle reiterate inottemperanze l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'applicazione della revoca della concessione.

Qualora l'aggiudicatario non rispetti altri contenuti presentati nell'offerta o non ottemperi agli obblighi di accreditamento o allorché venga revocata l'autorizzazione al funzionamento della Residenza o la condizione di presidio accreditato ai sensi della D.G.R. 25/09 con esclusione dall'Albo dei presidi accreditati, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare la concessione.

In caso di violazione della destinazione pubblica dell'immobile o di inosservanza delle modalità di utilizzazione dello stesso, quali definite in esito all'aggiudicazione, è prevista la revoca della concessione, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

#### ART. 20 ACCERTAMENTI

I funzionari dell'Amministrazione comunale e delle Aziende Sanitarie cittadine, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere in qualsiasi momento ai locali dati in concessione per eseguire rilievi, accertamenti ed eventuali operazioni che, nell'interesse delle Amministrazioni stesse, si rendessero necessarie.

#### ART. 21 OSSERVANZA DI LEGGI E DECRETI

Il concessionario s'impegna all'osservanza di leggi, decreti e regolamenti vigenti o emanati durante il corso del servizio dalle Autorità competenti. Eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente saranno a carico del contravventore sollevando da ogni responsabilità l'Amministrazione.

#### ART. 22 SPESE D'ATTO

Tutte le spese dell'atto, quelle di contratto, quelle accessorie, bolli, registro e conseguenti saranno per intero a carico del concessionario.

#### ART. 23 ELEZIONE DI DOMICILIO

Ad ogni effetto legale le parti eleggono domicilio:

l'Aggiudicatario in Torino in via/piazza/corso \_\_\_\_\_;

il Comune di Torino presso la Divisione Servizi Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie, in Via C.I. Giulio 22.

#### ART. 24 CONTROVERSIE

Per eventuali controversie sarà esclusivamente competente il Foro di Torino.

ART. 25  
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

Il presente atto mentre vincola sin d'ora il concessionario, non vincola l'Amministrazione se non ad intervenuta approvazione da parte dei competenti Organi Amministrativi.

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui al presente disciplinare.

Torino, lì

Il Dirigente  
*Arch. Silvia GIUNTA*

Per accettazione, firma ..... Data .....

cognome e nome .....

nato/a a ..... (prov. ....) il .....

codice fiscale .....

in qualità di .....

dell'Ente .....

natura giuridica .....

ragione sociale come da iscrizione camerale .....

numero di iscrizione C.C.I.A.A. ....

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

.....

.codice fiscale/partita I.V.A. ....

nominativi degli eventuali ulteriori componenti dell'Ente dotati di potere di rappresentanza

.....

sede legale .....

via/piazza/corso ....., n.....

(tel. ...., fax ....., e-mail .....) )

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

Per il Concessionario  
firma del Rappresentante Legale

.....

Timbro dell'Ente