

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DEL MERCATO EX ART. 77 COMMA 1 D.LGS. 36/2023 FINALIZZATA ALLA SCELTA DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E ALLA SUCCESSIVA PREDISPOSIZIONE DEGLI ATTI PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO SITO IN VIA VAGNONE 15 CON VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A HOUSING SOCIALE FAVORENDO LA COABITAZIONE SOLIDALE TRA PERSONE ANZIANE, GIOVANI, FAMIGLIE IN CONDIZIONI DI TEMPORANEA DIFFICOLTA' ABITATIVA.

La presente consultazione preliminare di mercato è volta a valutare la tipologia di procedura competitiva, con particolare riferimento al Codice del Terzo Settore, e le condizioni da applicarsi per la gestione del complesso immobiliare in oggetto, al fine di acquisire, in relazione ai requisiti essenziali dei servizi di seguito descritti a cui la struttura è destinata, informazioni, consulenze, relazioni e ogni altra documentazione idonea alla scelta della procedura, alla predisposizione degli atti di gara e ad identificare i presupposti di sostenibilità economica per gli operatori economici di mercato.

PREMESSE

L'immobile di via Vagnone 15, situato nell'isolato compreso tra via Vagnone, via Le Chiuse, via Tenivelli e via San Donato fu progettato a partire dal 2011 con successive rimodulazioni dei finanziamenti previsti in relazione alla progettazione definitiva ed esecutiva.

Questo intervento si inseriva nel quadro di altri programmi sperimentali per la realizzazione di "condomini solidali" riservati principalmente agli anziani, interventi già presenti nel Piano Casa della Città 2009-2010 di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 29 dicembre 2008 (mecc. 2008 03563/104), esecutiva dal 20 gennaio 2009.

L'area è collocata in un contesto di storica urbanizzazione, ove sono presenti residenze, giardini pubblici, attività mercatali e commerciali. Sono altresì presenti, nelle vicinanze, i servizi sociali distrettuali di via Bogetto n. 3.

La destinazione originaria prevalente ad anziani in condizioni di autonomia è pienamente in linea con l'evidente andamento demografico; la popolazione in Italia con più di 65 anni è passata dal 20,3% del 2009 al 22,8% del 2019, ed entro il 2060 supererà il 35%. Anche nella nostra città è diffusa la realtà degli anziani soli privi di una rete familiare che possa supportarli e prendersi cura. Esiste un'alta percentuale di anziani soli che abitano in case di proprietà non adeguate o anche solo prive di ascensore con conseguenze rilevanti sulle possibilità di gestione della vita quotidiana.

L'avvio della residenza temporanea di via Vagnone permette di sperimentare forme di housing sociale ad utenza mista che possano offrire risposte ad altri bisogni abitativi emergenti rappresentati, tra l'altro, dagli studenti fuori sede, dai giovani che lasciano la famiglia senza aver acquisito un'effettiva indipendenza economica, dalle famiglie in cerca di una nuova soluzione abitativa a causa di sfratto o temporanee difficoltà, perseguendo obiettivi di qualità anche in riferimento alle interazioni positive da garantire con il territorio in cui l'immobile è ubicato.

La presente consultazione preliminare di mercato, oggetto di Comunicazione alla Giunta Comunale in data 18 giugno 2024, effettuata in riferimento al documento Unico di Programmazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 837/2023 del 18 dicembre 2023, è volta ad acquisire elementi relativi alle possibili soluzioni gestionali ed alle procedure di gara; essa non costituisce una procedura di affidamento di un contratto pubblico e la partecipazione alla stessa non costituisce condizione di accesso alla successiva procedura competitiva.

In esito alla presente consultazione preliminare di mercato ex art. 77, comma 1, d.lgs. 36/2023, per la definizione delle Linee Guida della successiva procedura competitiva verrà adottata specifica Deliberazione di Giunta comunale.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL COMPENDIO

SPAZI COMUNI

La residenza prevede i seguenti spazi comuni muniti di sistemi di videosorveglianza e controllo accessi:

- un ampio terrazzo attrezzato con aree verdi e panchine
- una cucina di 15 mq (piano terra)
- una salone pluriuso di 85mq (piano terra)
- una sala pluriuso di 37mq (piano terra)
- una lavanderia con lavatrici e asciugatrici a gettoni (piano interrato)

APPARTAMENTI

La residenza è composta di **32 unità residenziali**: 24 bilocali e 8 trilocali.

Gli appartamenti sono completamente da arredare a cura del gestore.

Tutte le unità abitative sono perfettamente isolate per consentire un elevato risparmio energetico e sono dotate di:

- accesso con serratura elettronica con badge
- impianto di riscaldamento a pavimento
- impianto di ventilazione meccanica controllata
- deumidificatore nel locale soggiorno
- connessione a rete wi-fi
- modulo satellite per la contabilizzazione autonoma delle utenze

LA CUCINA

Il progetto prevede in ogni soggiorno un angolo cottura predisposto per l'installazione di

- lavabo
- piastre ad induzione
- lavastoviglie o lavatrice.

REQUISITI ESSENZIALI DELLA GESTIONE

1. Come evidenziato in premessa, si prevede che particolare attenzione sia riservata ad anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti, singoli o coppie a cui potrebbero essere destinati gli appartamenti bilocali. Anche la persona adulta o anziana a ridotta autonomia o non autosufficiente potrebbe essere accompagnata da un'assistente familiare convivente direttamente assunta dal beneficiario dell'assistenza o da un suo familiare.

I singoli e i giovani anche studenti fuori sede o che intendono sperimentare una vita autonoma dalla famiglia di origine o careleavers, potrebbero fruire di alcuni appartamenti bilocali o trilocali.

Alcuni appartamenti trilocali sarebbero destinati all'ospitalità temporanea di famiglie in possesso di redditi da lavoro, ma temporaneamente prive di una soluzione abitativa stabile.

Si ritiene che l'esperienza di mixité sociale che qui si propone potrebbe sviluppare dinamiche relazionali positive tra gli anziani, i giovani e le famiglie con figli presenti nell'Housing.

Soprattutto ai giovani potrebbe essere richiesto di mettere a disposizione ore di volontariato a favore delle persone anziane (per la spesa, commissioni, supporti nell'uso di strumentazione digitale, accompagnamenti...) eventualmente a fronte della previsione di contribuzioni alle spese calmierate.

2. E' prevista una partecipazione alle spese di gestione da parte degli ospiti dell'Housing sociale che deve essere quantificata in relazione al piano di sostenibilità economica della conduzione dell'Housing.

L'Amministrazione può prevedere un sostegno pubblico alla gestione nelle forme del contributo finanziario, dell'esenzione da canoni di concessione della struttura o in altre forme, anche destinate ai singoli ospiti.

L'immobile è interamente da arredare a cura del gestore.

3. Costituisce elemento qualificante del progetto di gestione la previsione di attività aggregative e socializzanti, di promozione della salute, di servizi ed eventi rivolti alla comunità del territorio

circostante, il coinvolgimento di realtà associative presenti nella circoscrizione.

PARTECIPANTI ALLA CONSULTAZIONE

La presente consultazione è indirizzata a tutti gli operatori economici e le loro rappresentanze datoriali. Al fine di meglio comprendere l'ambito della presente consultazione preliminare sono resi disponibili i seguenti documenti:

- relazione illustrativa con la descrizione dell'immobile, le consistenze, le planimetrie e alcune immagini dell'immobile (All. 1B);
- relazione tecnica degli impianti installati nell'immobile (All. 1C).

Per la mera partecipazione alla consultazione, la stazione appaltante non richiede il possesso dei requisiti di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, né procede alla relativa verifica.

OGGETTO DELLA CONSULTAZIONE

La consultazione che si promuove con il presente avviso rappresenta un mezzo di informazione degli operatori e delle loro rappresentanze datoriali sugli elementi fondanti la eventuale procedura competitiva che sarà espletata, così da garantire la massima partecipazione di tutti gli operatori coinvolti, assicurando al contempo qualità nella concorrenza.

Ai sensi dell'art. 78 comma 1 d.lgs. 36/2023, l'Amministrazione adotta misure adeguate per garantire che la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione del candidato o dell'offerente stesso alla presente consultazione. La comunicazione agli altri candidati e offerenti di informazioni pertinenti scambiate nel quadro della partecipazione del candidato o dell'offerente alla preparazione della procedura o ottenute a seguito di tale partecipazione, nonché la fissazione di termini adeguati per la ricezione delle offerte, costituisce minima misura adeguata.

La mancata partecipazione alla consultazione preliminare del mercato non è preclusiva rispetto alla partecipazione alla futura procedura competitiva, né costituisce condizione di accesso, né ancora costitutiva di impegno delle parti.

TERMINI e MODALITA' DI INVIO DELLE PROPOSTE

L'istanza di partecipazione dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12:00:00 del giorno 29 luglio 2024**, a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo:

servizi.sociali@cert.comune.torino.it

indicando in oggetto "Istanza di partecipazione all'avviso di consultazione preliminare di mercato ex art. 77, comma 1, d.lgs. 36/2023 relativo all'immobile sito in Torino via Vagnone 15"

e dovrà contenere:

- a) Istanza di partecipazione compilata e sottoscritta dal Legale Rappresentante (Modello A – All. 1A)
- b) Relazione contenente l'indicazione di massima dei suggerimenti o delle proposte che saranno approfondite con l'Amministrazione in sede di consultazione.

Tutti i dati e le informazioni acquisiti durante la consultazione saranno raccolti e conservati dalla Stazione Appaltante esclusivamente per finalità inerenti alla futura procedura di gara correlata e saranno trattati secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

Ai fini della partecipazione alla consultazione preliminare di mercato, gli operatori economici

interessati potranno presentare istanza per effettuare un sopralluogo nell'immobile, ove è ancora in corso il cantiere, inviando apposita richiesta all'indirizzo PEC sopra indicato, entro il 15 luglio 2024 alle ore 12:00.

A seguito delle istanze di sopralluogo pervenute, saranno concordati con gli Uffici Tecnici della Città e gli operatori economici interessati la data, l'orario e la modalità di svolgimento dello stesso.

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno dieci giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle candidature, all'indirizzo pec sopra indicato. Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile saranno fornite almeno sei giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione nella sezione bandi e avvisi del sito internet della Città di Torino <http://www.comune.torino.it>. Si invitano i partecipanti a visionare costantemente il sito sopra indicato.

L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, ed in qualsiasi momento, la facoltà di modificare, prorogare, sospendere, interrompere la procedura, consentendo, a richiesta degli operatori economici o delle rappresentanze datoriali, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò costituisca, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dall'istante o da eventuali suoi aventi causa.

Si specifica che il contributo dei partecipanti al presente atto di consultazione è prestato gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese o altro emolumento e vantaggio economico.

CONVOCAZIONE PUBBLICA

La prima convocazione degli operatori sarà comunicata successivamente alla data di scadenza del presente avviso all'indirizzo di posta elettronica indicato nel modulo di partecipazione.

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

La Città di Torino si impegna a trattare e conservare i dati raccolti ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione secondo quanto riportato nell'informativa, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE di cui sopra, pubblicata sul sito internet: <http://bandi.comune.torino.it/informazioni>.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet della Città di Torino <http://www.comune.torino.it> nella sezione Bandi e Avvisi.

Responsabile del Procedimento: Silvia GIUNTA

Allegati:

- 1A) Istanza di partecipazione
- 1B) Relazione illustrativa dell'immobile
- 1C) Relazione tecnica degli impianti