



Comune di RONDISSONE

Città Metropolitana di Torino



Oggetto:

CASA DI RIPOSO PER ANZIANI "LA RONDINELLA" – R.S.A.
Conversione del Centro Diurno Integrato del Piano Rialzato in:
Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. (nr. 22 posti letto)

Ubicazione:

Rondissone (TO) - Via Marconi nr. 53/A

PROGETTO DI FATTIBILITA' - Finanza di Progetto

(ai sensi dell'art. 183 e seguenti del D. Lgs 50/2016 – Nuovo Codice degli Appalti)

(art. 23, comma 2 del D. Lgs. 50/2016 – art. 17 del D.P.R. 207/10)

RELAZIONE GENERALE DI PROPOSTA

Proponente:

COOPERATIVA SOCIALE UNO

Sede Amm.va:

Corso Re Umberto, 73 - Torino

Timbro e firma

Proprietà dell'Immobile:

COMUNE DI RONDISSONE (TO)

Via Cesare Battisti nr. 1 - 10030 Rondissone (TO)



Dott. MAGNONE Ing. Antonio

Studio tecnico di Ingegneria

Via XX Settembre 57/p - 10030 Rondissone TO

Tel/fax 011-9183058 Cell. 334-9175130

P.I. 07549770019 C. F. MGN NTN 71E26 L219K

e-mail: studiomagnoneantonio@alice.it

pec: antonio.magnone.@ingpec.eu

sito: www.studiomagnoneantonio.com

Progettazione Strutturale – Energetica e Certificazioni – Sicurezza Cantiere
Direzione dei Lavori – Acustica – Pratiche VVFF - Consulenze Edilizie Imprese

Timbro e firma

Nella presente, si intende redigere una breve relazione che riporta per punti, la proposta di finanza di progetto redatta e trasmessa all'amministrazione comunale avente per oggetto la Casa di Riposo "LA RONDINELLA" sita in Via Marconi nr. 53/A, attualmente di proprietà comunale.

Oggetto della proposta di finanza di progetto: effettuata ai sensi dell'art. 183 del d. Lgs. nr. 50/2016, comma 15 e 16. Finanza di progetto per *"la trasformazione del piano rialzato da 25 posti C.D.I. in 22 posti letto R.S.A., lavori di manutenzione straordinaria esterni alla struttura, progettazione integrale della stessa, gestione funzionale ed economico della struttura"*.

Le basi della proposta possono essere descritte per punti come segue:

- 1) l'amministrazione comunale dovrà far pervenire e garantire l'autorizzazione della Regione Piemonte di nr. 20+2 posti letto per R.S.A. per la realizzazione degli stessi al piano rialzato. In mancanza della stessa il presente progetto di finanza non può essere realizzato;
- 2) la proposta di gestione è pari a 30 anni;
- 3) la casa di riposo è di proprietà comunale; il gestore corrisponderà un affitto di locazione annuale per la stessa; l'affitto di locazione proposto è pari a euro 38000,00 (trentottomilaeuro/00) per i primi due anni e euro 50000,00 (cinquantamilaeuro/00) per i successivi 28 anni. La differenziazione è dovuta al fatto che attualmente la casa di riposo ha 20 posti letto e si è preventivato un tempo di 2 anni tra fase progettuale e esecutiva dei lavori affinché la casa di riposo possa raggiungere il regime di 42 posti letto.
- 4) i lavori di manutenzione straordinaria esterna, i lavori di trasformazione del piano rialzato in RSA e i costi per i relativi arredi, saranno sostenuti dal promotore e sono oggetto del project finance; tali lavori e forniture sono stati calcolati in euro 445 145,14 + IVA.
- 5) I lavori dovranno essere eseguiti in due anni a partire dalla data del contratto.
- 6) Tutti i lavori eseguiti e i relativi arredi saranno di proprietà comunale al termine del periodo di gestione, il tutto come sarà previsto nella bozza di convenzione;
- 7) La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura sarà a carico del proponente per l'intero periodo di gestione richiesto.

I costi di manutenzione ordinaria comprendono:

- spese di manutenzione e controllo annuale dei due ascensori, verifiche periodiche;
- spese per manutenzione area verde compreso relative attrezzature utilizzate, nuovi acquisti di piante ornamentali;
- manutenzione impianto elettrico, sostituzione corpi illuminanti, controlli di ogni genere;
- manutenzione e controllo periodico della caldaia, costi del terzo responsabile;
- manutenzione idranti, estintori, porte REI, dispositivi antincendio, spese per rinnovo CPI;
- manutenzione ordinaria delle attrezzature interne ed arredi;
- spese per disinfezione e relativo materiale;

I costi di manutenzione straordinaria comprendono:

- spese per il rinnovo degli arredi interni e delle attrezzature di fisioterapia, e cucina; si prevede che in trent'anni di gestione ci sia negli anni un rinnovo totale degli arredi e attrezzature;
 - spese per sostituzione caldaia e impiantistica di riferimento;
 - spese per tinteggiatura esterna ed interna dell'immobile;
 - spese per ripristino di intonaci, rivestimenti esterni che si degradano nel tempo;
 - spese di rinnovo di impiantistica termo – idraulica, elettrica e di servizio;
 - spese di manutenzione su infissi, sostituzione parziale degli stessi;
 - spese di manutenzione del manto di copertura, pavimenti interni ed esterni;
 - spese di manutenzione all'impianto fognario e acquedotto;
 - spese di installazione di nuovi impianti tecnologici;
 - spese di adeguamento alle nuove norme in vigore su impiantistica e antincendio;
 - spese di modifiche di tramezzi interni e nuove aperture per la realizzazione di locali e spazi diversi;
- 8) Tutte le spese di gestione (utenze elettriche, gas, telefono, spazzatura, acquedotto) e del personale sono a carico della parte proponente;
- 9) Imu e Tasi e/o tasse patrimoniali sull'immobile saranno a carico esclusivo della proprietà dell'immobile;
- 10) La tariffa proposta per gli ospiti della R.S.A. in regime di livello di intensità medio è pari a euro 69,50 escluso Iva;
- 11) Il progetto comprende anche la fornitura di pasti mensa per scuole di infanzia e primarie e per dipendenti del comune di Rondissone per un numero presunto di circa 10300 pasti annui;
- 12) Il costo del pasto mensa esterno proposto è pari a euro 5,00 (cinque euro/00) a pasto escluso Iva;
- 13) I proponente potrà prendere anche appalti esterni per la fornitura di pasti ad altri enti e/o istituti;

Inoltre in riferimento dovrà essere regolamentato quanto segue:

- I costi di gestione, manutenzione di ogni genere e quant'altro dell'immobile sito all'interno della recinzione della Casa di Riposo (immobile utilizzato per le sedi AVIS, VITA TRE etc..) non sono a carico della parte proponente; i relativi costi delle utenze di gas, elettrico, telefonico, tari, acquedotto e imposte varie di ogni genere non sono a carico della parte proponente. Le stesse dovranno essere regolamentate se dipendono dagli stessi contatori della Casa di Riposo.

Rondissone, 05 aprile 2017.

Il professionista incaricato:

Il proponente: