

FAQ Avviso di indizione di procedura di evidenza pubblica per la ricerca di enti del Terzo Settore interessati alla co-progettazione e realizzazione del progetto “Abitare insieme” presso l’edificio sito in Via Oberdan n. 10 della Città di Collegno.

- 1.** I contratti di locazione a canone calmierato da stipularsi con gli assegnatari sono riconducibili ai canoni concordati di cui agli “Accordi territoriali del Comune di Collegno”?

I contratti di locazione possono essere stipulati ai sensi dell’accordo territoriale depositato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 419 del 30.12.2024. L’area omogenea nella quale ricade l’immobile di Via Oberdan 10 è l’Area A. Tuttavia è possibile, in sede di coprogettazione, valutare contratti di locazione a canone calmierato che consentano le più adeguate rotazioni nell’utilizzo degli alloggi per l’intera durata della convenzione

- 2.** Sono da considerarsi ammissibile le spese relative agli arredi a carico dell’ente partner?
Sono da considerarsi ammissibili spese relative a quote annuali di ammortamento?

Fatto salvo le proposte di arredo e allestimento, interventi migliorativi degli spazi comuni, soluzioni per accessibilità e sicurezza, dotazioni previste ed eventuali migliorie a favore della fruibilità degli ambienti proposte in sede di presentazione istanze, che saranno totalmente a carico dell’ente partner, le spese relative agli arredi concordate in sede di co-progettazione saranno riconosciute a costo entro i 1000 euro e per quote di ammortamento per un valore superiore a 1000 euro.

- 3.** Può essere riconosciuta e ammessa a rendicontazione quota parte delle spese generali, ad esempio in misura % rispetto ai costi diretti?

Le spese dirette sono ammissibili ai sensi dell’art. 13 lett. E) dell’Avviso Pubblico. Tutte le spese devono essere rendicontate e coerenti con il progetto ai sensi dell’art. 12 dell’Avviso Pubblico. In sede di coprogettazione, valutato l’ammontare delle spese generali, potrà essere concordata una quota percentuale di spese generali rispetto ai costi diretti.

- 4.** Esiste già una bozza o un regolamento di condominio con relative tabelle millesimali per la ripartizione delle spese?

No. L’ente partner avrà la possibilità di produrre tale documento in conformità con la normativa vigente in materia.

- 5.** Rispetto al canone e in particolare al calcolo del 35% del reddito, si considera la sommatoria di canone, utenze a consumo e spese condominiali?

Sarà necessario calcolare l'impatto complessivo dell'importo dato dalla somma del canone di locazione mensile e delle spese condominiali.

6. L'installazione della rete wi-fi e il relativo costo resta a carico degli abitanti o in anticipo all'ente gestore?

Non è specificato. Potrà essere oggetto della procedura di co-progettazione.

7. Rispetto ai futuri abitanti, cosa si intende per "con i nuclei individuati, il soggetto partner stipulerà contratti di locazione a canone calmierato che consentano le più adeguate rotazioni nell'utilizzo degli alloggi per l'intera durata della convenzione"? Che durata possono avere minima e massima i contratti che verranno stipulati?

I contratti di locazione possono essere stipulati ai sensi dell'accordo territoriale depositato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 419 del 30.12.2024. Tuttavia è possibile, in sede di coprogettazione, valutare contratti di locazione a canone calmierato che consentano le più adeguate rotazioni nell'utilizzo degli alloggi per l'intera durata della convenzione.

8. Che tipologia di contratto sarà possibile stipulare (es. registrato all'agenzia delle entrate, ospitalità, ASLO)? Sarà stipulato fra il Comune e l'abitante o con l'ente gestore? Sarà possibile stipulare dei contratti con uno degli enti dell'ATI/ATS?

Tutti i contratti di locazione saranno stipulati tra il beneficiario e l'ente partner. Non è previsto l'accesso alla misura regionale ASLO trattandosi già di alloggi di proprietà di un ente pubblico. La tipologia e la durata dei contratti saranno definiti in sede di co-progettazione.

9. Sarà possibile destinare alcuni alloggi a giovani studenti e studentesse in coabitazione, con determinate caratteristiche di reddito? In questo caso sarà possibile ottenere in convenzione/ulteriori risorse economiche per gli arredi?

Il target di utenza da raggiungere sarà definito dall'Amministrazione con apposito atto. Ogni eventuale contributo economico da parte di enti terzi di cui l'ente partner beneficia deve ottemperare alla normativa vigente in materia di contributi pubblici. Per le proposte di arredo a carico del Comune di Collegno si veda la risposta al quesito 2.

10. La sala polivalente potrà essere destinata anche ad attività aperte al quartiere? In questo caso, che tipo di assicurazione e norme di sicurezza bisognerà attivare? (antincendio, RC ecc...).

La sala polivalente potrà essere destinata anche ad attività aperte al quartiere. A seconda della tipologia di attività il gestore dovrà dotarsi di tutte le autorizzazioni e assicurazioni necessarie per lo svolgimento della stessa.

L'ente partner è tenuto a stipulare e mantenere attiva, per l'intera durata della convenzione, una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso i prestatori di lavoro (RCO). La polizza dovrà coprire i danni eventualmente arrecati a persone o cose presenti nell'Immobile, inclusi utenti, visitatori, lavoratori e volontari, nonché i rischi connessi all'eventuale presenza di materiali pericolosi. L'ente partner è altresì tenuto a stipulare e mantenere attiva, per tutta la durata della convenzione, una polizza assicurativa per rischi locativi, a copertura dei danni materiali diretti causati all'Immobile oggetto della convenzione per fatti imputabili all'ente partner, ai suoi dipendenti, collaboratori, utenti o terzi comunque ammessi nei locali oggetto della convenzione, anche a seguito di incendio, esplosione, implosione, scoppio, corto circuito, eventi elettrici, fenomeni atmosferici, atti vandalici.

- 11.** Si richiedono precisazioni in merito alla raccolta rifiuti: si devono utilizzare le "campane" esistenti prospicienti via Oberdan?

Sì. Per la raccolta dei rifiuti si dovranno utilizzare le campane poste su via Oberdan il cui accesso ai contenitori per la raccolta della carta e dell'indifferenziato è regolato attraverso una tessera che viene consegnata al singolo utente nel momento di iscrizione alla TARI, mentre le campane per la raccolta dei rifiuti di plastica e di vetro sono ad accesso libero. I contenitori dell'organico si trovano nel cortile condominiale.

- 12.** Si può chiarire quale è la pertinenza di verde del fabbricato e se la manutenzione spetterà all'ente gestore? sarà uno spazio eventualmente utilizzabile per svolgere attività collettive ovvero per future progettazioni?

Per quanto riguarda la porzione verde fra i fabbricati di via Vacchieri (a lato dell'edificio) risultano ancora proprietà privata ad uso pubblico. Essendo superfici analoghe con gli altri fabbricati gemelli e all'interno di questi, si ritiene non possano essere utilizzate a uso esclusivo del condominio per attività collettive. La piccola aiuola di pertinenza su via Oberdan risulta di proprietà e gestione del condominio.

- 13.** È già stata stipulata una polizza globale fabbricati? Che tipo di garanzia esiste da parte dell'Impresa esecutrice delle opere di ristrutturazione (es. postuma decennale, altro)?

Il Comune di Collegno possiede copertura assicurativa dei beni immobili di proprietà (polizza "DANNI AL PATRIMONIO IMMOBILE E MOBILE – ALL RISK"), tra cui rientra il fabbricato di via Oberdan 10. L'intervento è coperto da una garanzia decennale e da garanzie specifiche per ogni singola componentistica, tutte intestate al Comune di Collegno.

14. Dove inizia e dove finisce la pertinenza del porticato esterno alla residenza di Via Oberdan 10?

Tutto il porticato adiacente l'immobile di Via Oberdan 10 risulta essere privato con la connotazione di aperto al pubblico.

15. Si richiedono i seguenti documenti:

- progetti esecutivi architettonici con particolare riferimento alle stratigrafie murarie interne, esterne e solai con massetti.
- copia dei progetti esecutivi (o meglio As-Built, se disponibili) degli impianti elettrici (distribuzione parti comuni, alloggi e schemi unifilari e di quadro compresi), degli impianti idrici e termici, e impianti speciali (rilevazione fumi, videocitofono, TV e dati). Quanti sono i POD realizzati e come sono suddivisi (es. ascensore, parti comuni, alloggi, ecc)?
- Documenti di progetto energetico con Ex-Legge 10 e eventuale allegato energetico.
- Progetto Acustico.
- Certificazioni dei serramenti.

In merito ai quesiti relativi ai documenti progettuali, si evidenzia che gli stessi sono pubblicati nell'area "Amministrazione Trasparente - PNRR", del sito internet del Comune di Collegno:

<https://portale.comune.collegno.to.it/openweb/pratiche/registri.php?sezione=RecViaOrbedan>

In alternativa, su specifica richiesta, possono essere trasmessi tramite WeTransfer. I progetti As-Built non sono ancora a disposizione della Stazione Appaltante, in quanto oggetto di verifica in fase di collaudo. Si presume che la consegna del collaudo avverrà entro la metà di luglio.

16. È possibile adeguare lo scarico a vista dei boiler ibridi per ACS, mediante convogliamento in scarichi esistenti?

L'intervento di convogliamento dello scarico condensa non è da ritenersi necessario ai fini del corretto funzionamento e della conformità dell'impianto. Tale conclusione si fonda sulla natura chimico-fisica della condensa prodotta dai boiler ibridi in oggetto: la quantità e la tipologia di fluido prodotto non compromettono l'integrità dei locali né la salubrità dell'ambiente circostante, rendendo pertanto superflua una modifica all'impianto di scarico esistente. Si evidenzia, inoltre, che l'attuale configurazione impiantistica in prossimità dei boiler non presenta predisposizioni tecniche idonee al collegamento diretto con la rete di scarico.

17. È possibile apportare le seguenti modifiche agli impianti:

- installazione di sensori di movimento nei corridoi ciechi con illuminazione prevista H24, per mantenere un'illuminazione generale più diffusa sempre attiva e all'occorrenza un'illuminazione maggiore da attivarsi con il sensore, per ovvi motivi di abbattimento dei consumi elettrici;
- possibilità di installazione di contatori elettrici individuali per ciascun appartamento al posto dei contabilizzatori esistenti, per un'autonomia dell'utenza elettrica.

L'intervento di installazione di sensori di movimento è fattibile esclusivamente mediante la sostituzione dei corpi illuminanti con elementi dotati di sensori di presenza puntuali. Non è infatti possibile apportare modifiche all'impianto elettrico strutturale, in quanto già certificato.

In merito alla possibilità di sostituire l'attuale sistema di contabilizzazione integrata con contatori elettrici individuali per i 24 alloggi, si precisa quanto segue: l'impianto è stato progettato con una gestione centralizzata per rispondere coerentemente alle finalità di edilizia residenziale di emergenza, cercando di evitare le criticità amministrative e i rischi di interruzione del servizio legati a voltture frequenti, contenziosi per insoluti o sospensioni della fornitura, tipici delle utenze individuali. La modifica richiesta non è percorribile nell'immediato in quanto il progetto è in fase di rendicontazione ed è soggetto a rigidi piani di rendicontazione e verifiche ministeriali.

- 18.** È stata realizzata linea vita sulla copertura? esiste eventuale documentazione e certificazione?

La linea vita è presente ed è di tipo condominiale.

- 19.** Come verranno gestite eventuali segnalazioni post-cantiere alla consegna degli immobili? Che tempi possono essere garantiti per segnalazioni di guasto o anomalie dalla data della consegna e a chi competono?

Le segnalazioni dovranno essere trasmesse all'indirizzo e-mail manutenzione.edifici@comune.collegno.to.it per consentire l'attivazione del sopralluogo di verifica e la conseguente definizione delle modalità e dei tempi di esecuzione.

- 20.** Quali e circa a quanto ammontano le spese che potranno confluire nelle spese condominiali? (es. ascensori: sarà intestata al gestore oppure al condomino?)

Nelle spese condominiali non sono ricompresi gli ascensori e le utenze del civico in oggetto.

- 21.** Al fine di ipotizzare delle proiezioni di spesa relative alle utenze, si richiedono dati di costo per il teleriscaldamento, ad es. fasce di costi in base ai consumi.

Il contratto di teleriscaldamento attualmente in essere prevede tariffe agevolate per l'Ente. Trattandosi di edificio di recentissima riqualificazione non sono ancora disponibili dati storici.

22. Il costo della gestione delle letture e ripartizione dei consumi, attualmente affidato a SIEMENS se abbiamo inteso correttamente, a chi rimarrà in carico?

Il sistema di monitoraggio dei consumi permetterà al Comune di valutare i consumi medi e il rispetto dei parametri di efficientamento energetico richiesti dal PNRR. Le letture dei consumi ed uno specifico accesso al portale potrà essere messo a disposizione di chi dovrà procedere con la ripartizione delle spese e con la bollettazione ai condomini.