



CSI PIEMONTE

**CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER
LA DEFINIZIONE DEL LAYOUT, PROGETTAZIONE E
GESTIONE DI UNA PALESTRA AZIENDALE**

ALLEGATO 2

APIM23_004_
All.2_Scheda_tecnica_def
vers 5

Pagina 1 di 11


CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

**PER LA DEFINIZIONE DEL LAYOUT, PROGETTAZIONE E GESTIONE DI UNA
PALESTRA AZIENDALE**

REQUISITI TECNICO - FUNZIONALI

INDICE

1	INTRODUZIONE.....	3
2	NATURA E SCOPO DELL'INIZIATIVA.....	3
3	CONTESTO.....	3
4	GLI SPAZI DISPONIBILI.....	5
4.1	EX ASILO NIDO.....	5
4.1.1	<i>Planimetria ex Asilo Nido.....</i>	<i>5</i>
4.2	PIANO MANSARDA.....	7
4.2.1	<i>Planimetrie "PIANO MANSARDA".....</i>	<i>8</i>
5	DATI TECNICI E PERSONALE.....	8
6	CONTRIBUTI ATTESI.....	9
6.1	LAYOUT ARCHITETTURALE.....	9
6.2	ARREDI E ATTREZZATURE.....	10
6.3	SERVIZIO DI GESTIONE.....	10
6.3.1	<i>Servizi di base.....</i>	<i>10</i>
6.3.2	<i>Servizi a richiesta.....</i>	<i>11</i>
7	BUSINESS MODEL E TEMPISTICA.....	11

	CSI PIEMONTE CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA DEFINIZIONE DEL LAYOUT, PROGETTAZIONE E GESTIONE DI UNA PALESTRA AZIENDALE	ALLEGATO 2 APIM23_004_ All.2_Scheda_tecnica_def vers 5 Pagina 3 di 11
---	--	--

1 INTRODUZIONE

Il variare dell'età anagrafica del personale del CSI Piemonte e le mutate esigenze di servizi welfare hanno evidenziato l'aspettativa dei dipendenti di disporre di uno spazio da destinare all'allenamento fisico, di aggregazione sociale e di relax in cui fare nuove conoscenze e dedicarsi a sé stessi dopo una giornata impegnativa. Il CSI Piemonte ha deciso, quindi, di valutare l'opportunità di utilizzare alcuni spazi individuati nella sede di C.so U. Sovietica 216 a Torino, per la realizzazione di un "centro fitness e benessere", ad utilizzo esclusivo dei propri dipendenti.

2 NATURA E SCOPO DELL'INIZIATIVA

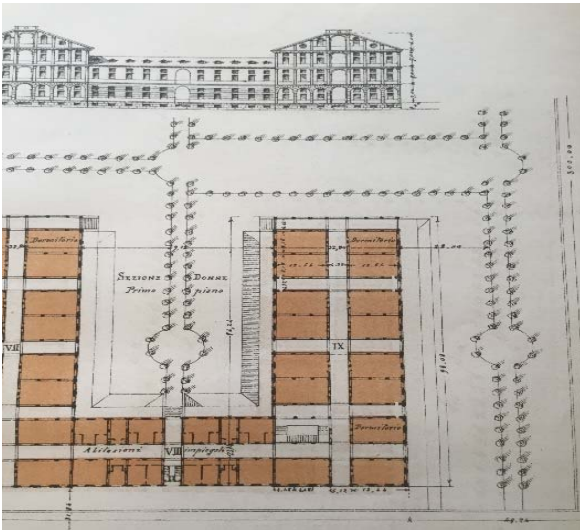
La presente consultazione di mercato ha l'obiettivo di raccogliere, con scopo esclusivamente esplorativo, gli elementi tecnico/economici necessari all'acquisizione di un quadro conoscitivo utile per la creazione di uno spazio dedicato allo sport e al benessere, (*Centro fitness*) che consenta:

- la valutazione di una procedura di gara, da indire in una fase successiva, sia in termini di opportunità e con valutazione tecnico economica; con la conseguente predisposizione della relativa documentazione (rilevo dello stato di fatto, identificazione degli obiettivi da perseguire, requisiti tecnici e normativi, valutazione economica dell'intervento proposto, indicazione delle tempistiche di esecuzione e scenario di gestione del servizio);
- la verifica della disponibilità del mercato all'attuazione del progetto complessivo, dalla fase progettuale a quella realizzativa, fino alla gestione del servizio;
- l'identificazione e valutazione delle attività di competenza che il CSI-Piemonte dovrà porre concretamente in essere per trasformare gli attuali due potenziali spazi utili e identificati allo scopo, verso la soluzione che sarà identificata.

3 CONTESTO

Nella seconda metà dell'Ottocento la direzione dell'Istituto di Riposo per la Vecchiaia affidò la costruzione di una nuova sede all'architetto Crescentino Caselli, da erigersi in un grande appezzamento di terreno lungo la strada per Stupinigi, l'attuale corso Unione Sovietica, per sopperire all'inadeguatezza di quella esistente.

L'opera che il Caselli realizzò tra il 1883 e il 1887 è uno degli edifici più imponenti di valore storico-artistico, ambientale e documentario dell'architettura ottocentesca torinese. Composto da quattro padiglioni paralleli a tre piani, simmetrici rispetto ad un padiglione centrale più stretto con una manica a due piani che collega frontalmente i padiglioni più alti. Rilevante è l'assetto distributivo (verticale e orizzontale) ed impiantistico (percorsi nel seminterrato, centrale termica, cucine).



Dal secolo scorso l'immobile è di proprietà della Città di Torino.

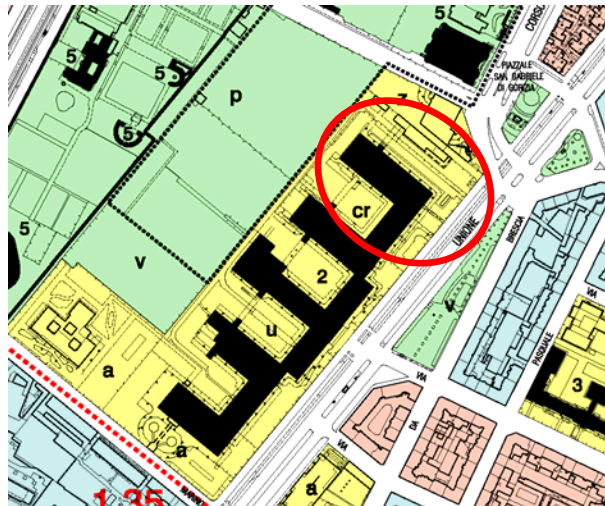
In epoca recente i due padiglioni a nord sono stati riconvertiti: uno ospita la Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Torino, l'altro gli uffici della sede del CSI-Piemonte che, quale titolare del diritto di superficie, ha l'obbligo della corretta conduzione e del mantenimento in perfetto stato dello stabile.

La porzione di fabbricato sede del CSI- Piemonte occupa l'ala più a nord-est della struttura edilizia complessiva dell'Ospizio. Si tratta di due corpi di fabbrica disposti ad elle: il Padiglione IX ed una manica trasversale (Padiglione VIII), di raccordo con la restante porzione di fabbricato. Il Padiglione IX è la manica di maggiore altezza (piano di gronda a circa 26 m di altezza da terra) e si sviluppa parallelamente a via Filadelfia (per una lunghezza totale pari a 77 m circa); il Padiglione VIII è la manica di minore altezza (piano di gronda a circa 16 m di altezza da terra), è perpendicolare alla prima, e si sviluppa parallelamente a corso Unione Sovietica (per una lunghezza totale di 50 m circa).

A seguito dei lavori di riqualificazione succedutisi nei vari anni (nel 1991 l'edificio è stato restaurato dall'architetto Andrea Bruno) dal punto di vista edilizio ed impiantistico sono state disposte diverse attività di sistemazione degli spazi interni e dei servizi.

Tutto il complesso "Ex Regio Istituto di Riposo per la Vecchiaia" risulta soggetto a Vincolo Monumentale (12/02/2014 ai nn. 4612/3591; autorizzazione all'alienazione beni culturali 11/12/2014 ai nn. 50175/35748; autorizzazione costituzione ipoteca 03/05/2020 ai nn. 25276/18223).

Di seguito è riportato un Estratto del Piano Regolatore Generale della Città di Torino contenente il complesso edilizio con evidenza della porzione di fabbricato, destinata al CSI Piemonte.



4 GLI SPAZI DISPONIBILI

Ai fini della valutazione della realizzazione di un “centro fitness e benessere”, CSI Piemonte ha individuato due potenziali spazi utili che presentano al momento caratteristiche utili allo scopo:

- Ex Asilo Nido
- PIANO MANSARDA

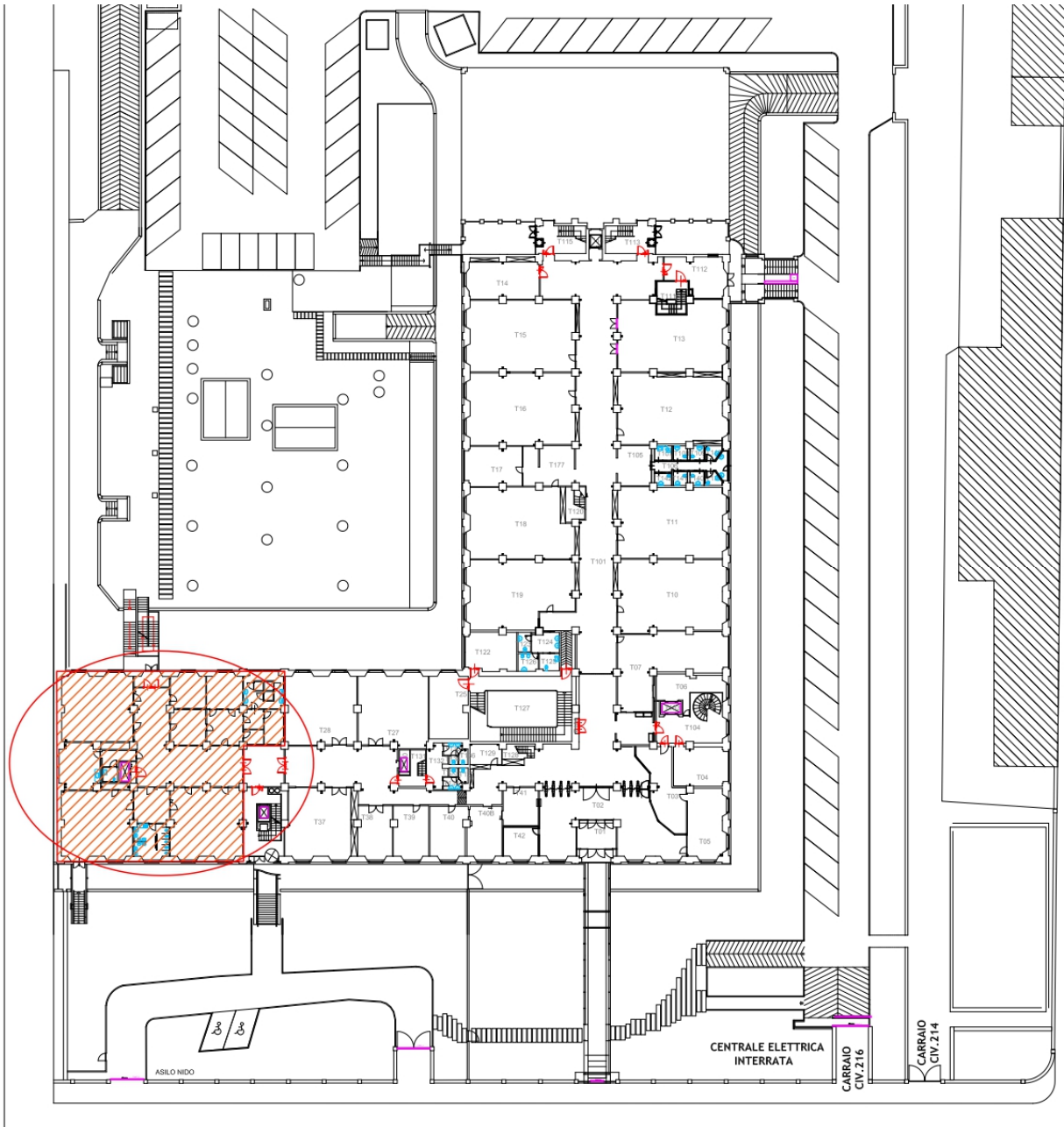
4.1 EX ASILO NIDO

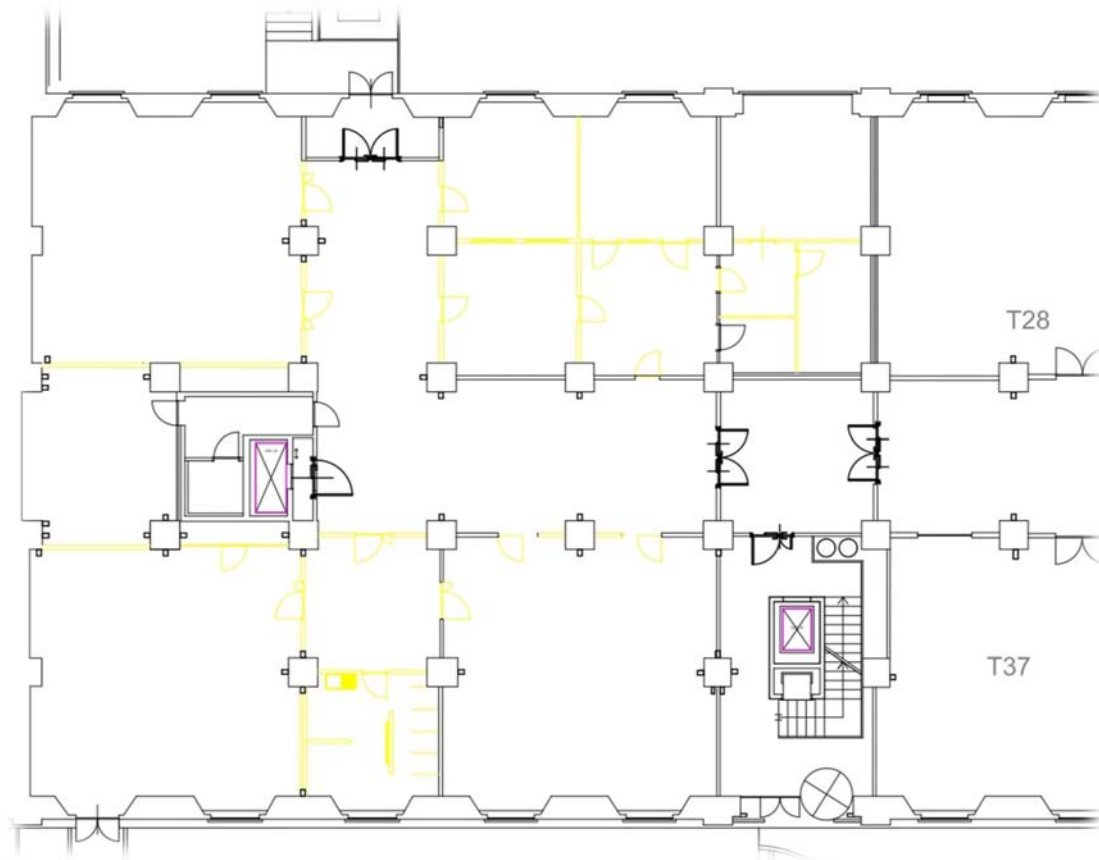
Nel 2005 veniva realizzato, all’interno dei locali della sede centrale del CSI Piemonte al piano terra (padiglione VIII), un asilo nido aziendale, utilizzando spazi precedentemente adibiti a uffici a seguito di lavori di adeguamento edile, impiantistico e di allestimento degli ambienti.

Il mutare delle esigenze del welfare aziendale ha portato alla decisione di chiudere l’asilo nido aziendale ed alla conseguente messa in disponibilità per altro utilizzo.

4.1.1 PLANIMETRIA EX ASILO NIDO

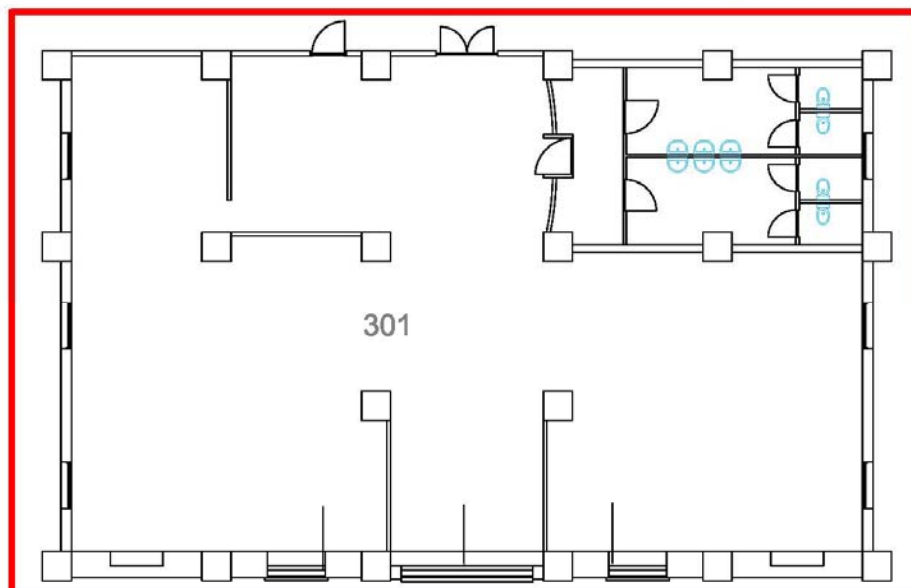
Gli spazi attualmente occupati dall’asilo nido aziendale sono localizzati nel Padiglione VIII al piano terra, la cui area è evidenziata nelle planimetrie sotto riportate.





4.2 PIANO MANSARDA

Una parziale riorganizzazione di alcuni spazi di lavoro ha permesso la chiusura del piano mansarda rendendo disponibile lo spazio per un diverso utilizzo.





4.2.1 PLANIMETRIE “PIANO MANSARDA”

Gli spazi dell’ufficio 301 (pagina precedente) oggetto di valutazione dell’intervento sono localizzati nel Piano Mansarda (3°p), la cui area è evidenziata nelle planimetrie precedentemente riportate.

5 DATI TECNICI E PERSONALE

Di seguito si riportano alcuni dati utili per la formulazione della proposta:

- **DATI Tecnici dei locali**

- **Asilo Nido:** lo spazio disponibile dello spazio attualmente occupato dall'asilo nido, è di 500 mq circa;
- **Piano Mansarda:** lo spazio disponibile dell'ufficio 301 al piano mansarda (3°p) è di 310 mq circa ed è attualmente libero.

• DATI Personale

L'organico del CSI Piemonte è costituito da n. 1042 persone, divise nelle seguenti fasce d'età:

CLASSI DI ETA'	DONNE	UOMINI	TOTALE
fino a 39 anni	9	43	52
tra i 40 – 59 anni	435	435	870
60 anni e oltre	47	73	120

6 CONTRIBUTI ATTESI

Agli operatori economici interessati alla presente Consultazione è richiesta la formulazione di contributi, sottoforma di idee e/o suggerimenti, utili al perfezionamento dell'idea progettuale formulata dal Consorzio, quest'ultima finalizzata alla trasformazione di uno degli spazi aziendali sopra descritti (ex asilo nido e Ufficio 301 - piano mansarda) in un'area destinata alla realizzazione di un **“Centro Fitness e Benessere”**.

Entrambe le proposte dovranno illustrare il layout architettonico, suggerire l'elenco delle attrezzature/arredi da impiegare e descrivere il piano di Servizi di gestione del Centro Fitness.


6.1 LAYOUT ARCHITETTURALE

Il “Centro Fitness e Benessere” che CSI Piemonte intende realizzare dovrà avere un carattere distintivo, riconoscibile e associabile all'identità aziendale del CSI Piemonte, e dovrà coniugare, in modo coerente, la componente funzionale con quella estetica, dando vita, ognuno, ad uno spazio in cui sia piacevole allenarsi, rilassarsi e socializzare.

A tal scopo i due layout che l'Operatore andrà ad illustrare dovranno tenere conto di tale aspettativa, suggerendo ulteriori requisiti o modalità di realizzazione delle proposte.

Nella soluzione ipotizzata dal Consorzio entrambi gli spazi resi disponibili all'intervento di riqualificazione dovranno rappresentare la seguente suddivisione, al netto di eventuali e diversi suggerimenti che l'operatore riterrà fornire:

- aree destinate alla pratica delle diverse attività sportive proposte;
- spazi comuni di socializzazione;
- locali di servizio (spogliatoi, docce, servizi igienici, etc.);

	CSI PIEMONTE CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA DEFINIZIONE DEL LAYOUT, PROGETTAZIONE E GESTIONE DI UNA PALESTRA AZIENDALE	ALLEGATO 2 APIM23_004_ All.2_Scheda_tecnica_def vers 5 Pagina 10 di 11
---	--	---

- ufficio/desk amministrativo.

Nell'idea progettuale del Consorzio, il layout, per ognuna delle due proposte, dovrebbe essere definito in modo da ottimizzare gli spazi disponibili, rappresentandone con chiarezza il corretto dimensionamento e la correlazione tra gli stessi, contenere la proposta dei materiali e delle finiture per pavimenti, pareti, serramenti interni, arredi fissi e mobili, nel rispetto dei vincoli normativi di tipo settoriale, urbanistico-edilizio, igienico sanitario e relativi alla sicurezza.

Si richiede all'operatore di contemplare nel computo dei costi e delle tempistiche di massima di cui al Par. 7, i requisiti e vincoli richiesti per il progetto di fattibilità tecnico economica (ex definitivo), dal punto di vista edilizio e degli impianti tecnologici (elettrico, illuminazione, rete dati climatizzazione-ricambio aria, etc.), in considerazione delle normative vigenti, soprattutto in tema di sicurezza e risparmio energetico.

6.2 ARREDI E ATTREZZATURE

Ognuna delle due Proposte dovrà descrivere gli arredi e le attrezzature tecniche necessarie alla pratica delle attività sportive fornendo altresì indicazione della tipologia degli arredi e delle attrezzature impiegate e la loro distribuzione nelle aree identificate dai due layout architettonici.

Le attrezzature e gli arredi proposti dovranno recare la descrizione dei requisiti di sicurezza, funzionalità, durata e design.

Nella descrizione del progetto di “**Noleggio operativo**” degli arredi e delle attrezzature il Consorzio ritiene si debba riportare l'indicazione della durata del servizio, le coperture assicurative (incendi, furti, danni accidentali ed eventi atmosferici), il programma di integrazione/sostituzione/modifica del parco attrezzature nel corso della durata del noleggio, le garanzie e i servizi di assistenza e supporto e relativi SLA.

6.3 SERVIZIO DI GESTIONE


Anche in merito al Servizio di gestione si richiede all'Operatore di indicare la disponibilità e a fornire una descrizione del servizio medesimo che, unitamente ad eventuali contributi o suggerimenti che lo stesso riterrà di proporre, garantisca il funzionamento del Centro Fitness sotto tutti gli aspetti organizzativi ed amministrativi.

Entrambe le proposte dovranno quindi descrivere i servizi forniti, distinti tra servizi base e servizi a richiesta.

6.3.1 SERVIZI DI BASE

Per i servizi di base, quali illustrati all'art. 6.1, si richiede la descrizione:

- dell'organizzazione, delle politiche e delle procedure della palestra;

	CSI PIEMONTE CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA DEFINIZIONE DEL LAYOUT, PROGETTAZIONE E GESTIONE DI UNA PALESTRA AZIENDALE	ALLEGATO 2 APIM23_004_ All.2_Scheda_tecnica_def vers 5 Pagina 11 di 11
---	--	---

- delle attività amministrative di front office e di back office, dei sistemi informatici di gestione e degli adempimenti in materia di protezione dei dati personali;
- del servizio di pulizia e sanificazione dei locali e delle attrezzature, di rifornimento e manutenzione del materiale di consumo, nel rispetto degli standard di sicurezza dell'ambiente.

6.3.2 SERVIZI A RICHIESTA

Si richiede la descrizione dei servizi di seguito elencati a titolo esemplificativo che l'operatore potrà a suo intendimento integrare con suoi contributi:

- servizi fruibili dagli utenti quali ad esempio:
 - attività sportive personalizzate (es. fitness trainer, corsi, personal trainer, etc.);
 - servizio di medicina sportiva (visite mediche, fisioterapia e massaggio, etc.);
 - servizio infermieristico e primo soccorso;
 - consulenza nutrizionista e simili.
- staff utilizzato con le relative qualifiche e certificazioni tecniche, delle attività di formazione finalizzata al miglioramento delle competenze e conoscenze.

L'Operatore potrà prevedere eventuali elementi migliorativi (es. trattamenti fisioterapici, agopuntura etc...)

7 BUSINESS MODEL E TEMPISTICA

Sulla base dei contributi che l'operatore formulerà relativamente alle due soluzioni proposte, si richiede l'impostazione di un modello di business strutturato in considerazione della durata minima utile al ritorno dell'investimento, in cui siano rappresentate la **stima dei tempi e dei costi delle seguenti fasi**:

1. progettazione e realizzazione del Centro fitness, distinta per i due layout architettonici proposti tenendo conto del fatto che il Consorzio intende a carico dell'appaltatore – anche se non disciplinate nell'appalto di servizio e fornitura - tutte le fasi di progettazione secondo normativa di settore comprese eventuali richieste di autorizzazione che dovranno essere eseguite a norma di legge;
2. “noleggio operativo” degli arredi e dell'attrezzature del Centro;
3. servizio di gestione;
4. modello di vendita dei servizi (es. costi una tantum, canoni, tariffe ingresso, tariffe servizi, abbonamenti, etc.) finalizzato al ritorno dell'investimento.

In relazione alla **stima dei costi**, dettagliati per le singole fasi (1-4) si precisa che sono richieste stime di massima, non impegnative, che non costituiscono offerta, tuttavia necessarie al Consorzio per le esigenze espresse.

In relazione alla **stima dei tempi**, dettagliati per le singole fasi (1-3) l'operatore dovrà descrivere il piano di massima previsto per la messa a disposizione del Centro Fitness ai dipendenti del Consorzio,