

SCHEMA DI DISCIPLINARE TRA IL SERVIZIO VIGILANZA, LOGISTICA STRUTTURE SOCIALI DEL DIPARTIMENTO SERVIZI SOCIALI, SOCIO-SANITARI E ABITATIVI DELLA CITTÀ DI TORINO E PER LA MESSA A DISPOSIZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI ALL'INTERNO DEL COMPENDIO DENOMINATO "VILLAGGIO SANTA CATERINA".

**ART. 1
OGGETTO**

L'Amministrazione comunale intende mettere a disposizione a titolo gratuito a, di seguito definito "Ente Co-progettante", preso atto dell'art. 55 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore), dell'art. 4 del Regolamento comunale n. 397 "Acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili", dell'art. 14 del Regolamento comunale n. 373 "Regolamento delle modalità di erogazione di contributi e di altri benefici economici" e della deliberazione di Giunta Comunale n. 697 del 19/11/2024, n. 32 unità immobiliari di proprietà comunale site a Torino all'interno del compendio denominato "Villaggio Santa Caterina" ai seguenti indirizzi:

n. 12 in Via Andrea Sansovino;

n. 2 in C.so Cincinnato;

n. 5 in Via Pirano;

n. 6 in Via Parenzo;

n. 7 in Viale dei Mughetti.

Le suddette unità sono identificate da dati catastali che verranno indicati nel disciplinare sottoscritto dall'Ente che risulterà aggiudicatario in esito a procedura ad evidenza pubblica; a tale documento verranno allegate le relative planimetrie. Le predette unità sono ubicate in stabili facenti parte di un medesimo complesso immobiliare in amministrazione ad A.T.C. o a diverso amministratore condominiale, appartenenti al patrimonio indisponibile comunale e presenti nell'inventario dei Beni Immobili della Città di Torino.

La competenza sul rispetto del presente disciplinare per quanto riguarda i soli aspetti tecnici di cui all'art. 6 è attribuita ad A.T.C., mentre, per quanto attiene alla supervisione sul servizio svolto e alla verifica del rispetto delle condizioni contrattuali, la competenza e il monitoraggio sono attribuiti al Servizio gestionale competente, individuato per il presente atto nel Servizio Stranieri e Promozione della Coesione Sociale o altro Servizio gestionale competente del Dipartimento Servizi Sociali, Socio-sanitari e Abitativi.

**ART. 2
DESTINAZIONE DEI LOCALI**

Le unità immobiliari facenti parte del suddetto compendio, messe a disposizione dell'Ente Co-progettante per la progettualità di cui all'avviso pubblico approvato con DD n. del in esecuzione della DGC n. 697 del 19/11/2024 e successive eventuali integrazioni, sono quelle meglio identificate nell'elenco allegato al disciplinare che sarà sottoscritto dall'Ente aggiudicatario. Tali unità verranno finalizzate alla creazione di un Housing Sociale diffuso, come più dettagliatamente descritto nell'Accordo di Collaborazione triennale che sarà firmato dall'Ente Co-progettante selezionato.

E' vietata la cessione in godimento dei locali, la cessione dell'atto di messa a disposizione dei locali e di gestione dei servizi di cui al comma 1, nonché la cessione di un ramo d'azienda comprendente tali beni ed attività, senza preventiva autorizzazione della Città, pena la decadenza immediata della messa a disposizione.

L'Ente Co-progettante è inoltre tenuto a comunicare all'Amministrazione l'utilizzo dei locali per iniziative temporanee diverse da quelle previste dal presente articolo.

Eventuali ulteriori utilizzi, compatibili con la destinazione d'uso dei locali, dovranno essere espressamente autorizzati dal già citato Servizio Stranieri e Promozione della Coesione Sociale o da altro Servizio gestionale competente.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, la Città potrà esigere la restituzione immediata dei locali, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

ART. 3 DURATA

La presente messa a disposizione ha durata di 3 (tre) anni e decorre dalla data di sottoscrizione del disciplinare.

L'eventuale rinnovo, per uguale periodo, potrà essere disposto previa apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

E' prevista la possibilità di recesso da parte dell'Ente Co-progettante in corso di rapporto, tramite Posta elettronica certificata, con un preavviso di mesi tre.

L'Amministrazione ha in ogni caso facoltà di recedere dalla messa a disposizione per il perdurare di situazioni difformi dalla presente messa a disposizione o incompatibili con l'ordinamento vigente o in relazione a gravi inadempienze agli obblighi previsti dal presente disciplinare, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Per esigenze di interesse pubblico la messa a disposizione potrà essere revocata con un preavviso di mesi tre.

Alla scadenza o in tutti i casi di revoca o restituzione anticipata i locali dovranno essere riconsegnati liberi e sgomberi da persone ospiti, dagli effetti personali delle stesse e da cose di proprietà dell'Ente Co-progettante (previo piano di dimissione degli ospiti concordato con il Servizio Stranieri e Promozione della Coesione Sociale o con altro Servizio gestionale competente), in buono stato di uso e manutenzione conformemente agli obblighi manutentivi previsti dal presente atto, a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia al momento della riconsegna, nonché liberi da vincoli e liti di qualsiasi natura, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. In ogni caso l'Ente Co-progettante non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dei locali. Un mese prima della riconsegna stessa verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad esso afferenti. Le eventuali problematiche e mancanze riscontrate, qualora rientrino nella tipologia degli interventi posti necessariamente a carico dell'Ente Co-progettante o derivino da mancata manutenzione ordinaria o straordinaria, dovranno essere sanate prima della riconsegna; in caso di inadempimento la Città potrà provvedere agli interventi manutentivi giudicati necessari, salva rivalsa dei costi sull'Ente Co-progettante.

Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 5 in materia di arredi.

ART. 4 CONSEGNA

I locali sono consegnati all'Ente Co-progettante nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come risulta da apposito verbale di consegna. L'Ente Co-progettante dichiara di aver preso conoscenza di tutte le condizioni dello stato di fatto dei locali messi a disposizione, nonché di tutte le circostanze generali suscettibili di influire sull'espletamento delle attività di cui all'art. 2 e sull'adempimento degli obblighi di cui al presente disciplinare, comprese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica da eseguire. Pertanto, successivamente non potrà eccepire la mancata conoscenza delle condizioni dei luoghi o la sopravvenienza di elementi ulteriori, a meno che tali nuovi elementi appartengano ad evidenti e documentate cause di forza maggiore.

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.

ART. 5 ARREDI

Le unità immobiliari di cui all'art. 1 verranno messe a disposizione prive di beni mobili.

L'arredo dei locali messi a disposizione deve essere effettuato in maniera adeguata all'uso previsto e alle norme vigenti a cura dell'Ente co-progettante, che riceverà apposito contributo da parte della Città. In ragione della natura pubblica del finanziamento, nell'acquisto degli arredi l'Ente co-progettante

dovrà attenersi ai principi generali del codice dei contratti pubblici (economicità, pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, concorrenza, risultato).

Gli arredi acquistati con il contributo della Città dovranno essere immatricolati e registrati in apposito/i registro/i inventario di nuova istituzione; al termine della messa a disposizione tali beni mobili resteranno a disposizione della Città per l'eventuale nuovo periodo di gestione delle unità immobiliari.

In ordine a tutti i beni inventariati l'Ente Co-progettante avrà la custodia, la manutenzione ordinaria e gli ulteriori obblighi spettanti al comodatario; per l'eventuale rottamazione e/o sostituzione, l'Ente Co-progettante è tenuto a seguire la regolamentazione comunale in materia di beni mobili. Per quel che riguarda la sostituzione, l'Ente Co-Progettante dovrà eseguirla a sua cura e spese con arredi a norma e di analogo valore.

Qualora arredi a norma siano stati acquisiti con fondi propri dall'Ente Co-progettante, al termine della messa a disposizione è fatta salva la possibilità di concordarne l'acquisizione da parte della Città a fronte di un corrispettivo pari al valore residuo della quota non ammortizzata.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare a sua discrezione controlli sullo stato di manutenzione e sulla congruità dei beni mobili.

Al termine della messa a disposizione l'Ente Co-progettante dovrà consegnare alla Città l'elenco dei beni mobili che rimarranno in proprietà della stessa.

ART. 6

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA NEI LOCALI

L'Ente Co-progettante provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione edile e impiantistica ordinaria e straordinaria, di riqualificazione/recupero necessari per l'adeguamento dei locali e degli impianti alle norme vigenti.

Inoltre, l'Ente Co-progettante dovrà effettuare le obbligatorie verifiche periodiche degli impianti di messa a terra per le unità immobiliari di propria competenza, secondo quanto stabilito dal D.P.R. 462/01.

In particolare, ai fini della sicurezza, l'Ente Co-progettante dovrà effettuare i seguenti interventi all'interno delle predette unità immobiliari:

- messa in sicurezza dei vetri dei serramenti esterni;
- messa in sicurezza degli eventuali vetri delle porte interne;
- fornitura e posa di soprizzo nei parapetti dei balconi e delle finestre, qualora l'altezza degli stessi sia inferiore a m 1,10;
- adeguate forometrie di ventilazione naturale nelle cucine, qualora l'Ente decida di utilizzare il gas cottura;
- nel caso in cui invece l'Ente decida di installare piastre elettriche, opere di adeguamento elettrico delle cucine e rimozione dell'eventuale contatore gas cottura con piombatura dell'impianto.

Inoltre, è onere dell'Ente Co-progettante eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi essenziali per garantire la sicurezza fisica di utenti e di terzi o di emergenza a seguito di ordinanze o di messa in sicurezza secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, sollevando pienamente la Città da ogni responsabilità sia civile, che penale derivante dall'inadempimento degli obblighi di cui al presente comma.

Relativamente agli interventi di manutenzione edile e impiantistica ordinaria e straordinaria eseguiti dall'Ente Co-progettante, la Città si riserva di chiedere eventuali integrazioni, il cui onere è totalmente a carico del predetto Ente, qualora gli interventi effettuati risultino insufficienti e/o non eseguiti a perfetta regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti.

Per quanto concerne gli interventi di manutenzione straordinaria sugli impianti individuali nelle singole unità immobiliari, l'Ente Co-progettante si impegna ad attuarli comunque previo parere preventivo di A.T.C.

I lavori di manutenzione straordinaria di cui ai precedenti commi dovranno essere eseguiti con le modalità previste dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti in materia. Per l'esecuzione dei predetti lavori l'Ente Co-progettante dovrà comunque ottenere la preventiva autorizzazione scritta da parte di A.T.C. o, ove necessario, dei competenti Servizi Tecnici della Città, nonché tutte le autorizzazioni richieste ai sensi delle normative vigenti in materia.

Nessun onere dovrà gravare sulla Città di Torino sia per l'ottenimento di tali autorizzazioni, sia per l'esecuzione dei lavori; qualora modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti venissero effettuate, anche in presenza di preventiva autorizzazione, la Città e A.T.C. restano esonerati da ogni responsabilità per danni alle persone e/o ai locali che possano verificarsi in conseguenza a tali modifiche, innovazioni o trasformazioni e/o durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori.

L'Amministrazione comunale o A.T.C. o altro soggetto che amministra lo stabile potrà in ogni caso, a suo insindacabile giudizio, provvedere a restauri, riparazioni e interventi manutentivi giudicati necessari all'interno delle unità immobiliari di cui all'art. 1, in relazione a eventi imprevisi, situazioni di particolare urgenza o esigenze di restauri, senza obbligo di compenso di sorta a favore dell'Ente Co-progettante e indipendentemente dalla durata delle opere, addebitandone i costi all'Ente Co-progettante qualora rientrino nella tipologia degli interventi posti necessariamente a carico di quest'ultimo o derivino da mancata manutenzione ordinaria o straordinaria.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione potrà esigere la restituzione immediata dei locali, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

ART. 7 **OBBLIGHI DI CUI AL D.LGS. 81/08 E S.M.I. – DEFINIZIONE DELLE** **COMPETENZE IN MATERIA DI SICUREZZA**

Sono a carico dell'Ente Co-progettante tutti gli adempimenti discendenti dagli obblighi del D.Lgs. 81/08 (in particolare la redazione del Documento di Valutazione dei Rischi in ottemperanza all'art. 17 comma 1 lett. a ed all'art. 28 del Decreto Legislativo medesimo), l'adozione delle misure di prevenzione e protezione che si dovessero rendere necessarie per la tutela degli utenti e dei lavoratori/volontari, nonché tutti gli obblighi discendenti dall'applicazione del D.M. 03/09/2021.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione potrà esigere la restituzione immediata dei locali, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Sono a carico dell'Ente Co-progettante tutte le sanzioni amministrative e penali conseguenti alle inosservanze ai disposti normativi vigenti o di prossima emanazione negli ambiti di cui sopra, accertate e comminate dai vari Organi di controllo (SPRESAL, ARPA, Ispettorato del Lavoro, VV.F. e ogni altro organismo di controllo che esercita la sua funzione in veste di U.P.G.).

ART. 8 **CERTIFICAZIONI**

L'Amministrazione si impegna a consegnare copia dell'eventuale documentazione tecnica in suo possesso.

L'Ente Co-progettante dovrà provvedere a propria cura e spese all'acquisizione di tutte le ulteriori certificazioni necessarie previste dalle norme vigenti, di tutte le autorizzazioni richieste per lo svolgimento delle attività compatibili con la destinazione d'uso dei locali di cui all'art. 2, anche effettuando le eventuali opere di adeguamento occorrenti.

L'Ente Co-progettante, inoltre, è tenuto a rispettare le normative di riferimento per i servizi di cui all'art. 2.

Copia di tutte le eventuali certificazioni, documentazioni tecniche e delle autorizzazioni dovrà essere consegnata al Servizio Vigilanza, logistica strutture sociali.

ART. 9 **SPESE**

A decorrere dalla data di consegna dei locali sono a carico dell'Ente Co-progettante tutte le spese relative alle utenze (luce, gas, telefono, acqua, riscaldamento), oltre alla tassa rifiuti. I contatori relativi alle utenze elettrica e gas cottura, collegati solo alle unità immobiliari messe a disposizione ed attualmente non intestati alla Città, devono essere direttamente intestati all'Ente Co-progettante; tutte le spese relative all'uso, alla conservazione ed alla manutenzione di servizi e beni condominiali, compresa la quota delle utenze centralizzate idrica e termica devono essere addebitate da A.T.C. o, eventualmente, da altro soggetto che amministra lo stabile, all'Ente Co-progettante.

Sono altresì a carico dell'Ente Co-progettante le eventuali spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori individuali. Gli interventi manutentivi devono essere eseguiti e certificati da Ditte munite di idonee qualificazioni.

Inoltre, qualora si renda necessario, l'Ente Co-progettante deve provvedere ad attivare interventi di pulizia, disinfestazione e di disinfezione dei locali.

Si dà atto che eventuali linee telefoniche o rete dati dovranno essere intestate all'Ente Co-progettante.

ART. 10 PROPRIETÀ

Tutte le nuove opere realizzate sui locali oggetto del presente disciplinare, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile 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. 11 ASSICURAZIONI

E'facoltà dell'Ente Co-progettante 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., il cui massimale tenga conto del valore commerciale delle unità immobiliari messe a disposizione.

Qualora stipulata, detta polizza deve avere la medesima durata della messa a disposizione o prevedere l'impegno al rinnovo fino alla scadenza della stessa. In caso di mancata presentazione di altra polizza o del documento di rinnovo, la presente messa a disposizione si intenderà automaticamente risolta ai sensi dell'art. 1456 c.c., senza alcun indennizzo a favore dell'Ente Co-progettante. Copia di detta polizza assicurativa deve essere consegnata al Servizio Vigilanza, logistica strutture sociali prima della sottoscrizione della messa a disposizione. L'Ente Co-progettante è tenuto ad inviare al predetto Servizio copia della quietanza del pagamento dei ratei assicurativi.

ART. 12 RESPONSABILITÀ

L'Ente Co-progettante 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 messa a disposizione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della messa a disposizione medesima, restando a completo ed esclusivo carico dell'Ente Co-progettante qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di alcun compenso da parte della Civica Amministrazione.

L'Ente Co-progettante manleva la Città da qualsiasi responsabilità connessa con l'uso del bene e la gestione dello stesso.

L'Ente Co-progettante sarà responsabile del comportamento del proprio personale e si impegna ad assicurare il rispetto delle norme dei contratti di lavoro e di categoria per quanto riguarda il trattamento giuridico ed economico, delle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione, infortuni e igiene del lavoro in ottemperanza alle norme del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., nonché a quelle in vigore nel territorio cittadino, presso I.N.P.S., I.N.A.I.L., ASL, Laboratori di Sanità Pubblica, Ispettorato del lavoro e VV.F.: obblighi in materia di assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, previdenza, invalidità, vecchiaia, malattie professionali e ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esecuzione per la tutela materiale dei lavoratori.

ART. 13 ACCERTAMENTI

I funzionari dell'Amministrazione comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere ai locali di cui all'art. 1 per accertamenti ed operazioni, nell'interesse dell'Amministrazione stessa.

ART. 14 INADEMPIENZE

Nei casi di inadempienza anche di uno solo degli obblighi dell'Ente Co-progettante di cui al presente disciplinare e all'avviso pubblico e fatti salvi i maggiori diritti dell'Amministrazione, quest'ultima procederà alla contestazione formale dei medesimi con comunicazione scritta. I casi di particolare e

grave inadempienza produrranno la revoca della messa a disposizione, previo piano di dimissione delle persone ospiti concordato con il Servizio Stranieri e Promozione della Coesione Sociale o altro Servizio gestionale competente.

ART. 15

OSSERVANZA DI LEGGI E DECRETI

L'Ente Co-progettante 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. 16

SPESE D'ATTO

Tutte le spese dell'atto, quelle di contratto, quelle accessorie, bolli, registro e conseguenti saranno per intero a carico dell'Ente Co-progettante.

ART. 17

DOMICILIO E FORO COMPETENTE

L'Ente Co-progettante deve eleggere domicilio legale in Torino; il Foro competente per eventuali controversie sarà, pertanto, quello di Torino.

L'Ente Co-progettante dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui al presente disciplinare.

Torino, li _____

Il Dirigente

Servizio Vigilanza, Logistica Strutture Sociali

Arch. SILVIA GIUNTA

(firmato digitalmente)

Il Legale Rappresentante

Ente Co-progettante

(firmato digitalmente)