



CITTA' DI TORINO

# CIRCOSCRIZIONE DUE

SANTA RITA - MIRAFIORI NORD - MIRAFIORI SUD

Allegato n. 4

## **SCHEMA DI DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO, SITO IN TORINO, VIA CELESTE NEGARVILLE 8/48**

### **ART. 1 OGGETTO**

La Città di Torino – Circoscrizione 2, in quest'atto rappresentata dalla dott.ssa Gabriella TETTI in qualità di Dirigente di Area Circoscrizionale, domiciliata per la carica in Torino, via Guido Reni 102, concede all'xxxxxxxxxxxx, con sede legale in xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale/P.IVA xxxxxxxxxxx rappresentata da xxxxxxxx, nata/o a xxxx xxxx il xxxx, residente a xxxxxx C.F. xxxxxxxx, - in applicazione della Deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. mecc. 2020 02176/085 del 29 ottobre 2020 e della determinazione dirigenziale del ....., ai sensi e secondo le disposizioni del Regolamento n. 214 della Città di Torino per la concessione di immobili comunali ad Enti ed Associazioni, l'utilizzo dell'immobile di proprietà comunale sito in Torino, via Celeste Negarville 8/48, della superficie catastale di mq 445, comprensivo di un terrazzo scoperto e di un balcone coperto. Bene presente nell'inventario dei beni Immobili della Città di Torino alla Pratica 10220 – Bene Indisponibile attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1467, particella 27, sub. 16 sub. 1 parte, categoria E09; al Catasto Terreni Foglio 1467, particella 27, quale individuato nella Planimetria allegata al presente Disciplinare.

### **ART. 2 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi a .....

Il mutamento della destinazione d'uso dei locali, la sub-concessione anche parziale degli stessi, la cessione del contratto a terzi sono vietate, salvo autorizzazione espressa della Circoscrizione.

É ammessa la gestione da parte di soggetti terzi di eventuali attività accessorie alla principale; tali attività, con l'indicazione dei soggetti gestori, devono essere preventivamente comunicate ed autorizzate dagli uffici Circoscrizionali.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, la Circoscrizione potrà esigere la restituzione immediata del bene, con incameramento integrale della cauzione, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria della revoca della concessione.

In tale caso i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e sgombri da persone e cose, nello stato in cui si trovano senza che la Circostrizione. stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

### **ART. 3 CANONE**

Il Concessionario verserà alla Città di Torino un canone annuo, determinato in applicazione dell'art. 6 del Regolamento comunale n. 214 per la concessione di beni immobili ad Enti ed Associazioni, pari a € \_\_\_\_\_, corrispondente al ...% del canone annuo di mercato, determinato dall'Ufficio Valutazioni in € 12,900,00 (dodicimilanovecento/00).

Il canone così determinato sarà soggetto all'aggiornamento in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati al netto dei tabacchi pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale.

L'aggiornamento di cui sopra sarà operato senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere tale canone a far data dal primo giorno del mese successivo alla data di stipula del presente atto.

Il canone dovrà essere versato in rate mensili/trimestrali o in un'unica soluzione anticipata per l'annualità con le seguenti modalità :

- tramite bonifico bancario sul conto intestato a : Comune di Torino Circostrizione 2 – Banca Unicredit – Torino Garibaldi – IBAN IT 45R0200801152000101079356 nella causale indicare “Gestione dei locali siti in Torino via Celeste Negarville 8/48 (1 piano) da parte di .....periodo pagato.....”

Il mancato pagamento costituisce motivo di revoca della concessione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

In caso di revoca della concessione l'Amministrazione comunale conserverà per intero il canone per il mese/trimestre/anno in corso.

Si conviene che, qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il concessionario permanga nella detenzione dell'immobile nel periodo intercorrente tra la data di scadenza contrattuale (o di risoluzione anticipata) e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero dell'immobile stesso, dovrà corrispondere un'indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno eventualmente applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

### **ART. 4 DURATA**

La concessione ha la durata di anni quattro con decorrenza dalla data di stipula del presente atto.

Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di mesi 3.

In tale caso rimarranno a carico del concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 7, senza alcun onere o indennità di sorta per il concedente.



## **ART. 5 REVOCA**

Per esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di mesi sei. Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dei locali.

Alla scadenza, od in caso di restituzione anticipata, i locali dovranno essere riconsegnati alla Circoscrizione in buono stato di uso e manutenzione.

## **ART. 6 CONSEGNA**

I locali sono consegnati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che il concessionario dichiara di ben conoscere. La Circoscrizione non è tenuta ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

## **ART. 7 MANUTENZIONE**

Il concessionario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto; tra gli interventi posti a carico del concessionario si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme o di prossima emanazione in materia.

Il concessionario si impegna a produrre inoltre la certificazione, redatta da un tecnico abilitato, che attesti che l'immobile presenta la sussistenza di tutte le condizioni necessarie ai fini dell'agibilità per la tipologia di utilizzo cui viene destinato, inclusa, in caso di accertata presenza di amianto, l'adozione di un programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica. La Città/Circoscrizione non è tenuta a corrispondere alcun risarcimento in caso di mancato ottenimento delle suddette certificazioni.

Inoltre, qualora intervengano variazioni nello stato dell' immobile che influiscano sul classamento o sulla consistenza (cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.), il concessionario dovrà effettuare l'aggiornamento catastale.

Sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi ed all'abolizione di eventuali barriere architettoniche.

I lavori di sistemazione, adeguamento, manutenzione e le attività dovranno svolgersi secondo modalità tali da non arrecare disturbo ai residenti della zona. Se necessario, il concessionario dovrà adottare le opportune misure di isolamento acustico dei locali.

Gli interventi (ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria) dovranno ottenere il preventivo nullaosta della Circoscrizione 2 tramite i competenti uffici tecnici.

Nessun onere dovrà gravare sulla Circoscrizione sia per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sia per l'esecuzione dei lavori; relativamente alle modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali e degli impianti eseguite anche in presenza di preventiva autorizzazione, la Circoscrizione resta comunque esonerata da ogni responsabilità per danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi in conseguenza di tali modifiche, innovazioni o trasformazioni.



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

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo permangono in capo al concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei locali stessi.

## **ART. 8 RIPARAZIONI E RESTAURI**

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi dell'art. 7 , la Circoscrizione potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni e tutti gli impianti che ritiene opportuni a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento e di restauro dello stabile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del concessionario, indipendentemente dalla durata delle opere.

## **ART. 9 PROPRIETÀ**

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente concessione, sono acquisite in proprietà dalla Circoscrizione dal momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

## **ART. 10 SPESE**

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e raffrescamento, gas e telefono oltre alla tassa raccolta rifiuti i cui contratti, se possibile, devono essere direttamente intestati e prodotti in copia all'Amministrazione Comunale entro il termine di 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione:

Energia elettrica: .....

Acqua: .....

Riscaldamento: .....

Sono altresì a carico del concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori, nonché tutte le altre spese relative all'uso, alla conservazione e manutenzione di servizi e beni condominiali.

Qualora non sia tecnicamente possibile intestare direttamente i contratti di fornitura il concessionario potrà installare misuratori parziali o filiali.

In mancanza di questi ultimi le spese verranno suddivise applicando i seguenti criteri:

a) per il riscaldamento il costo verrà addebitato al concessionario in base ai metri cubi costituenti il volume netto dei locali in uso;

b) per le spese comuni (acqua, energia elettrica, gas, pulizia locali, ecc.), verrà addebitato al concessionario il costo in proporzione alla percentuale del fabbricato utilizzato.

Le spese d'atto ed accessorie saranno ad esclusivo carico del concessionario.



## **ART. 11 MOROSITÀ**

Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive e/o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini stabiliti costituisce motivo di revoca della concessione.

## **ART. 12 RESPONSABILITÀ**

Il concessionario è costituito custode dell'immobile dato in concessione ed esonera espressamente la Circoscrizione da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi .

Il concessionario terrà l'Amministrazione indenne da molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima.

Il concessionario assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo del bene, la gestione dello stesso, il suo stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza; manleva espressamente la Circoscrizione da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso l'immobile, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni manlevando l'Amministrazione da eventi dannosi che possano derivare.

## **ART. 13 ASSICURAZIONI**

Il concessionario si impegna a sottoscrivere, per la durata del presente contratto, polizza assicurativa per infortuni/morte per i propri aderenti e partecipanti alle attività , nonché un'adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile fabbricati ed a copertura dei danni derivanti da incendio, eventi atmosferici, atti vandalici, dolosi, ecc., e a comunicare alla Circoscrizione 2, gli estremi identificativi della polizza sottoscritta, specificando eventi assicurati e massimale, non inferiori a 500.000 euro. Copia di tale polizze e relative quietanze dovranno essere presentate alla Circoscrizione 2 prima della sottoscrizione del presente disciplinare. Il concessionario dichiara espressamente, con la firma del presente disciplinare, di esonerare la Circoscrizione da qualsiasi responsabilità connessa ai rischi in relazione ai quali è fatto obbligo di stipulare, a suo carico, la predetta polizza idonea assicurativa.



## **ART. 14 GARANZIE**

Il concessionario contestualmente alla stipula del presente contratto, presta, a garanzia degli obblighi assunti una cauzione in misura pari ad euro ..... (diconsi .....), pari al 25% del canone di concessione annuale ammontante a € ..... (diconsi .....):

- a) mediante deposito cauzionale improduttivo di interessi versato .....
  - b) mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. .... rilasciata il ..... a .....
- Ai sensi dell'art. 1957 del Codice Civile, ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione. La fidejussione sopra indicata dovrà inoltre prevedere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città di Torino, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 del Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Codice Civile.

La Città resta fin d'ora autorizzata a trattenere definitivamente l'importo della garanzia versata, quale risarcimento per eventuali danni riscontrati nei locali e per eventuali debiti o inadempimenti del concessionario, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto della Città.

## **ART. 15 ACCERTAMENTI**

I Funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico ai concessionari, nei locali dati in concessione per accertamenti ed operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 16 RELAZIONI ANNUALI**

Ai sensi dell'art. 7, comma 3, del Regolamento n. 214 per la concessione di immobili comunali ad Enti ed Associazioni, alla scadenza di ciascuna annualità, il concessionario dovrà presentare alla Circoscrizione una relazione dettagliata sull'attività svolta. Dovrà inoltre produrre un rendiconto sulle opere di manutenzione effettuate nel corso dell'anno stesso, nonché, in caso di accertata presenza di amianto, la relazione concernente il programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica in modo da comprovare se siano stati attuati i programmi e le finalità prefissati e se continuino a sussistere i requisiti richiesti.

La mancata presentazione della relazione predetta, di cui al primo comma del presente articolo, è causa di decadenza della concessione medesima.

## **ART. 17 RICONSEGNA**

Alla scadenza della concessione, o in caso di restituzione anticipata, il concessionario dovrà restituire i locali in buono stato d'uso e manutenzione, con tutte le migliorie apportate, senza alcun onere per la Circoscrizione.



**ART. 18**  
**DOMICILIO E CARICHE SOCIALI**

Per gli effetti della presente concessione, il concessionario elegge il proprio domicilio presso .....

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente alla Circoscrizione i cambiamenti connessi alla modifica delle cariche sociali con specifico riguardo a quelle relative al soggetto che ha la rappresentanza dell'Associazione o Ente, nonché le eventuali variazioni dei recapiti.

**Per accettazione, firma.....**

**Firma .....**

Cognome, nome .....

Luogo e data nascita .....

Codice Fiscale .....

Indirizzo .....

Documento d'identità.....rilasciato da .....

Il.....

Torino, .....



PIANTA PIANO PRIMO

