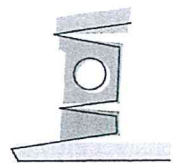




CITTA' DI TORINO



circoscrizione cinque

All. 1

SCHEMA DI DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE DI LOCALI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI TORINO, SITI IN VIA REISS ROMOLI 45

ART. 1 OGGETTO

L'Amministrazione Comunale C.F. 00514490010 - in questo atto rappresentata dal dott. Giuseppe BIANCIOTTO, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino, presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Contratti con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco in data 2 febbraio 2009, prot. n. 01175, ai sensi dell'art. 107 D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 63 comma 1, del vigente Regolamento per la disciplina dei Contratti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10 settembre 2012, esecutiva dal 24 settembre 2012 n. 357 (mecc. 2011 08018/003) ed in esecuzione della deliberazione mecc. _____, concede alla AD Victoria Pallacanestro Torino - di seguito denominata Concessionario - con sede legale a Torino, Via Casana 19, Codice Fiscale - P. IVA 97629150018, nella persona del suo Presidente e legale rappresentante Sig. Giuseppe BAMBARA nato a Torino il 11/04/1968, residente a Torino, - Via Boccardo 12, C.F. BMBGPP68D11L219B ai sensi e secondo le disposizioni del "Regolamento per la concessione di immobili comunali ad Enti ed Associazioni" n. 214 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 06/06/1995, n. mecc. 9503348/08 modificato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 16/02/1998 n. mecc. 9800120/08, l'utilizzo dei locali di proprietà della Città di Torino, siti in Via Reiss Romoli 45, piano secondo f.t., della superficie coperta di mq 260,31, oltre all'utilizzo, in condivisione con altri concessionari, dei servizi igienici, per un totale complessivo di mq 281,14 come da unita planimetria (All. 1). Detto immobile risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Torino al Foglio 1079, N. 168, subalterno 2.

Nei locali non sono presenti beni mobili inventariati di proprietà della Città.

ART. 2 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di un progetto finalizzato ad attività di diffusione della pratica sportiva, in particolare della pallacanestro, fra i giovani del quartiere, quale strumento educativo e di crescita dei ragazzi. Lo scopo dell'attività non è esclusivamente volto all'apprendimento della disciplina sportiva ma soprattutto a fornire l'opportunità ai bambini e ai ragazzi di confrontarsi e condividere l'esperienza del far parte di un gruppo, di una squadra, e di rispettarne le regole. La condivisione del gruppo consente la crescita delle qualità personali e delle relazioni sociali, sia al suo interno che nei confronti con il mondo esterno, per formare cittadini aperti alla convivenza, alla collaborazione, alla solidarietà, all'integrazione e all'impegno civile.

La subconcessione o il mutamento della destinazione d'uso dei locali producono, *ipso iure*, la decadenza della concessione.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, la Circoscrizione potrà esigere la restituzione immediata del bene, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria della decadenza 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 Circoscrizione stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di qualsiasi titolo.



ART. 3 CANONE

Il Servizio Valutazioni della Città in data 7 marzo 2017 ha prodotto la valutazione patrimoniale dell'intero immobile che consiste in circa 1.297,20 mq per un valore complessivo di 62.300,00 €/anno con un valore determinato in 4,00 €/mq. Tenuto conto che il Servizio Valutazioni per la determinazione del canone complessivo ha applicato la seguente formula:

$$4,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} * \text{mq complessivi} * 12 \text{ mesi}$$

Considerando che ai 260,31 mq di superficie netta dei locali concessi devono sommarsi mq 20,83 corrispondenti alla percentuale di condivisione dei servizi igienici, per un totale di mq. 281,14, la formula per la determinazione del canone annuo parziale risulta la seguente:

$$4,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} * 281,14 * 12 \text{ mesi} = 13.494,72 \text{ €/anno arrotondati a } 13.495 \text{ €/anno}$$

Il Concessionario verserà all'ufficio Cassa della Circostrizione 5 un canone annuo di € 1.350,00= (milletrecentocinquanta) corrispondente al 10% del canone annuo di mercato, determinato come sopra riportato in € 13.495,00=, da pagarsi in un'unica rata anticipata, entro il primo trimestre di ogni anno. Detto canone sarà aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT.

Il primo canone dovuto è quello relativo all'anno 2017, riproporzionato per i mesi effettivi di utilizzo dei locali, che dovrà essere versato entro 30 giorni dalla data di esecutività della determinazione che approva il presente disciplinare.

Il mancato pagamento del canone, comporta, ipso iure, la decadenza dalla 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 già corrisposto.

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 applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

ART. 4 DURATA

La concessione ha la durata di anni 4, con decorrenza, a tutti gli effetti giuridici, dalla data di consegna dell'immobile, fatta constare da apposito verbale.

Alla scadenza non si rinnova automaticamente. Pertanto il concessionario dovrà presentare domanda di rinnovo nelle forme di rito.

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.

Il Sodalizio si impegna, sin dalla firma del presente atto, e per tutta la durata della concessione, a ricollocare la propria attività presso altra idonea sede, su motivata richiesta dell'Amministrazione, senza pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo di sorta.

ART. 5 REVOCA

Per esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di mesi tre.

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 Città in buono stato di uso e manutenzione.

ART. 6 CONSEGNA

I locali sono consegnati al concessionario, liberi da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, previa presentazione della garanzia stabilita al successivo articolo 13 in una delle forme ivi previste.

La Città non è tenuta ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

I locali dovranno essere immediatamente riconsegnati alla Civica Amministrazione, a semplice richiesta, in buono stato di conservazione, liberi e sgombri da persone e cose, in caso di mancato adempimento anche di una sola delle obbligazioni preliminari alla stipula, di cui all'art. 14, o qualora il Legale Rappresentante dell'Ente non si presenti per la formale sottoscrizione del contratto nella data indicata dal Servizio Contratti della Città di Torino. Tale evenienza comporterà le conseguenze di cui all'art. 13, ultimo comma, salvo e impregiudicato il risarcimento degli eventuali maggiori danni conseguenti all'inadempimento.

ART. 7 MANUTENZIONE

Allo stato attuale i locali si trovano in buono stato manutentivo e non richiedono l'esecuzione di opere di miglioria necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto. Qualora dovessero rendersi necessarie nel futuro, il concessionario vi dovrà provvedere a propria cura e spese, previa autorizzazione della Città.

E' 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 e all'abolizione delle barriere architettoniche. Sono invece a carico della Città le spese di ristrutturazione, definibili come rilevanti interventi sulle componenti di tipo strutturale essenziali dell'immobile, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione dei suddetti interventi manutentivi da parte del Concessionario.

Gli interventi (ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria) dovranno ottenere la preventiva autorizzazione scritta dei competenti Servizi Tecnici della Città. Nessuno onere dovrà gravare sulla Città sia per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sia per l'esecuzione dei lavori; relativamente alle modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti eseguite anche in presenza di preventiva autorizzazione, la Città resta comunque esonerata da ogni responsabilità per danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi in conseguenza a tali modifiche, innovazioni o trasformazioni.

Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati dai lavori autorizzati od eseguiti per conto dell'Amministrazione concedente.

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.

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 di cui all'art. 7, la Città 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 PROPRIETA'

Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sui locali oggetto della presente concessione, sono acquisite in proprietà dalla Città 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 UTENZE

Le utenze a servizio dell'intera struttura di Via Reiss Romoli 45-49 sono:

- Luce:
 - Via Reiss Romoli 45 (centro disabili) POD IT020E00636363;
 - Via Reiss Romoli 49 (asilo, sc. materna, ex centro disabili e ex progetto Alouan) matricola contatore 800446 – POD IT020E00513657 – n. utenza 1050062619-36273;
- Acqua:
 - Via Reiss Romoli 49 (asilo nido Arcobaleno, sc. materna, ex centro disabili e servizio socio assistenziale) n. contatore 201190064 – n. utenza 0010124838;
 - Via Reiss Romoli 49 (asilo nido Arcobaleno), n. utenza 0010125446;
 - Via Reiss Romoli 45 (ex centro disabili) n. utenza 0010130510, contatore n. 130500637;
- Riscaldamento: sede tecnica CE-0704-A-ITC01
 - Via Reiss Romoli 49 (asilo nido Arcobaleno, sc. materna, ex centro disabili) n. contatore 0000074438 - PDR 09951207744143; fornitore IREN;
 - Via Reiss Romoli 49 (generico), matricola contatore 0058797407 - PDR 09951204533168; uso cottura cibi e acqua calda sanitaria; fornitore ENI SPA;
 - Via Reiss Romoli 45 (ex centro disabili) matricola contatore n. 0058797411 PDR 09951204533176; uso cottura cibi e acqua calda sanitaria; fornitore ENI SPA.; si precisa che le utenze gas cottura non sono intestate alla Città

Le spese relative alle utenze sono a carico del concessionario. Poiché vi è impossibilità tecnica di procedere alla separazione degli impianti, e pertanto l'eventuale sezionamento delle utenze (idriche, elettriche e termiche) non è preventivabile e risulta particolarmente onerosa, il Concessionario è tenuto a rimborsare alla Città le spese relative all'acqua, al riscaldamento ed all'elettricità a far data dalla consegna della porzione di immobile dato in concessione con le modalità di seguito riportate.

Il locale oggetto della convenzione ha una superficie complessiva di mq. 281,14 per un volume di mc. 843,42, mentre la superficie coperta totale della struttura di Via Reiss Romoli 45 - 49 è di mq 15.456,18 ed il volume è di mc. 46.368,54, pertanto:

- energia elettrica: 1,82 % della spesa totale in base ai mq. occupati,
- riscaldamento: 1,82 % in base alla volumetria occupata (metri cubi), così come su indicato
- utenze idriche: 1,82 % della spesa totale in base ai mq. occupati.

Si conviene che per il periodo di occupazione di fatto, dalla data di cessazione della precedente concessione e nelle more dell'entrata in vigore della presente concessione pluriennale, il rimborso utenze verrà calcolato e recuperato con le medesime modalità anche per il conguaglio.

Sono inoltre a carico del Concessionario le spese telefoniche e la TARI (per la quale il Concessionario sarà tenuto a presentare regolare denuncia di utilizzo dei locali agli uffici comunali competenti che dovrà essere trasmessa entro 30 giorni dalla presentazione della stessa in copia all'Ufficio Patrimonio della Circoscrizione 5 ed eventualmente altre tasse/imposte o altri oneri economici dovuti.

ART. 11 RESPONSABILITA'

Il concessionario è costituito custode dei locali dati 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 comunale 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 e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica; manleva espressamente la Città da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi degli artt. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività sull'area, 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, fra cui quelle indicate dal D.U.V.R.I. (Documento Unico Valutazione Rischi), manlevando la Città da eventi dannosi che possano derivare. Con la sottoscrizione del presente atto dichiara altresì, sotto la propria responsabilità:

- a) di essere in regola con le norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali e non trovarsi in una qualsiasi delle circostanze di cui all'art.38 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.
- b) di osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- c) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12.3.1999, ovvero dichiara di non essere soggetto, ai sensi di legge, agli obblighi di cui alla Legge n. 68/99.

ART. 12 ASSICURAZIONI

Il concessionario si impegna a sottoscrivere per la durata del presente contratto un'adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile fabbricati e a copertura dei danni comunque derivanti a terzi da sinistri conseguenti all'attività del concessionario. Fra i terzi devono intendersi i dipendenti del concessionario e ogni soggetto comunque immesso presso i locali.

Si impegna inoltre a sottoscrivere un'adeguata polizza a copertura dei danni derivanti da incendio e da ogni altro danneggiamento conseguente all'attività del concessionario (rischio locativo).

Relativamente ai beni mobili di proprietà del concessionario presenti all'interno della struttura il Comune di Torino non risponde di danni di sorta salvo che siano ad esso direttamente imputabili e pertanto il concessionario, allo scopo di tutelare detti beni, dovrà garantire l'esistenza su di essi di apposita polizza assicurativa.

Il concessionario dovrà presentare all'Amministrazione proprietaria, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente Disciplinare, copia delle polizze stipulate, dovrà inoltre inviare all'Amministrazione proprietaria copia delle quietanze dei ratei assicurativi. Il concessionario dichiara espressamente, con la firma del presente disciplinare, di esonerare la Città di Torino da qualsiasi responsabilità connessa ai rischi in relazione ai quali è fatto obbligo di stipulare, a suo carico, le predette idonee polizze assicurative.

ART. 13 GARANZIE

Il conduttore dovrà prestare garanzia degli obblighi assunti con il presente Disciplinare in una delle forme indicate nei commi successivi:

versando cauzione di euro 337,50 (Trecentotrentasette,50=) pari al 25% del canone di concessione ammontante a euro 1.350,00=, da versarsi prima della stipula del contratto a garanzia degli obblighi contrattuali, mediante deposito cauzionale improduttivo di interessi, secondo le seguenti modalità:

- A) mediante Assegno Circolare non Trasferibile intestato al Tesoriere Civico Città di Torino, da presentarsi alla Civica Tesoreria – Via Bellezia 2, Torino – specificando conto 136 e indicando quale causale “versamento deposito cauzionale a garanzia della concessione locali siti in Via Reiss Romoli 45”;



B) mediante bonifico bancario sul c/c n. 110050089, intestato al Comune di Torino, intrattenuto presso la Unicredit S.p.A., Codice IBAN IT 56 T 02008 01033 000110050089 specificando conto 136, indicando la medesima causale;

Il concessionario può altresì, a sua scelta, prestare cauzione mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa.

Ai sensi dell'art. 1957 del Codice Civile ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione.

La fideiussione 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. 14

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO PRELIMINARI ALLA STIPULA DEL CONTRATTO

La mancata presentazione della documentazione prescritta agli artt. 10 ("Utenze"), 12 ("Assicurazioni") e 13 ("Garanzie") rappresenta condizione sospensiva e causa ostativa della formale stipula dell'atto di concessione.

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 Città di Torino idonea relazione sull'attività svolta e sulle opere di manutenzione effettuate nel corso dell'anno stesso, 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 Città.

ART. 18

DOMICILIO E CARICHE SOCIALI

Per gli effetti della presente concessione, il concessionario elegge il proprio domicilio presso la sede legale della Associazione Dilettantistica Victoria Pallacanestro Torino di Via Casana 19 - Torino.

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

Il presente atto vincola sin d'ora il concessionario; viceversa non vincola l'Amministrazione Comunale se non ad intervenuta approvazione da parte dei competenti Organi Amministrativi.

**ART. 19
CONTROVERSIE**

Per ogni controversia tra le parti, è competente il Foro di Torino.

CONCEDENTE

Città di Torino - Circoscrizione 5
Via Stradella 192 – 10147 T O R I N O

Per accettazione, firma

CONCESSIONARIO

A.S.D. VICTORIA PALLACANESTRO
Via Casana 19 – 10135 T O R I N O - Tel. 01123416318

La mancata sottoscrizione dell'atto redatto ai fini della registrazione comporterà la revoca della concessione.

Per accettazione, firma 

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui all'articolo 2 comma secondo, terzo e quarto; articolo 3 comma terzo e quarto; articolo 4 comma terzo e quarto; articolo 5 comma secondo; articolo 6 comma secondo; articolo 7 comma secondo, nono e undicesimo; articolo 8; articolo 9; articolo 11 comma primo e terzo; articolo 12 comma quinto; articolo 13, comma quarto, articolo 16 comma secondo, articolo 17 del presente Disciplinare.

Cognome, nome: BAMBARA Giuseppe

Luogo e data nascita: Torino - 11/04/1968

Codice Fiscale: BMBGPP68D11L219B

Indirizzo Via Boccardo 12 – TORINO

Telefono: 3358361924

Torino,

Si informa, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) che il trattamento dei Suoi dati personali è finalizzato unicamente alla stipula del presente contratto e agli adempimenti che ne derivano.

