



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO DECENTRAMENTO E SERVIZI CIVICI
DIVISIONE DECENTRAMENTO E COORDINAMENTO CIRCOSCRIZIONI
S. CIRCOSCRIZIONE 5**

ATTO N. DD 3438

Torino, 23/06/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: C5 - CONCESSIONE PLURIENNALE DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA FOLIGNO 2- LOTTO A. APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO AI SENSI DEL REGOLAMENTO PER L'ACQUISIZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI. N. 397 .

Con provvedimento n. DELCI5 N.50/2022 del 08/09/2022 il Consiglio circoscrizionale ha deliberato l'opportunità di procedere ad una manifestazione d'interesse per concedere in concessione pluriennale ai sensi del regolamento n. 397 della Città, alcuni locali all'interno del complesso denominato "Ex Casa Ozanam". Nel fattispecie si tratta dei locali già concessi all'associazione Educare la quale ha rinunciato anticipatamente alla concessione pluriennale. I locali sono stati messi a bando suddivisi in due aree: Area A di circa 97 mq ed Area B di circa 399 mq.

Il suddetto provvedimento ha approvato anche le linee di indirizzo che le concessioni dovranno avere, dando la priorità nella scelta a progetti di attività formative informative gratuite o a prezzi contenuti. Tali finalità sono state indicate all'interno dell'avviso pubblico, per la presentazione delle manifestazioni d'interesse.

Con deliberazione della Giunta Circoscrizionale n. 13/2023 del 19/04/2023, espletate le procedure relative alla manifestazione d'interesse, è stato individuato quale concessionario per il Lotto B l'Associazione European Research Institute onlus, mentre non sono stati individuati concessionari idonei per il Lotto A.

Persistendo la volontà di addivenire all'esternalizzazione dei locali non assegnati, quelli del lotto A, si rende necessario provvedere ad una nuova manifestazione d'interesse esclusivamente per il lotto A.

I locali di proprietà della Città ed individuati nella planimetria allegata all'avviso, sono censiti al Catasto Terreni della Città di Torino, al catasto fabbricati al foglio n. 1108 particella n. 171 sub 10 p. In particolare l'accatastamento dei locali è a carico dei concessionari che dovranno provvedere al frazionamento e nuovo accatastamento..

L'immobile, denominato "Ex Casa Ozanam, via Foligno – Torino", di cui i locali oggetto dell'avviso fanno parte, è soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D. Lgs n° 42/2004 e s.m.i., poiché riveste l'interesse di cui all'art. 10, comma 1, del predetto D. Lgs., essendone stato

dichiarato l'interesse culturale con Decreto n° 62 del 2 marzo 2012. La concessione quindi è condizionata all'autorizzazione del Ministero per i Beni e le attività culturali.

In data 09/03/2022 è pervenuta la valutazione del canone di concessione annuo stimato in: Area A euro 6.704,64 annui .

Con il presente provvedimento si approva l'avviso pubblico e si dà avvio alla procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 22 del Regolamento 397, per l'individuazione dei concessionari dei locali in oggetto (All. 1). L'avviso pubblico contiene in allegato la planimetriae dell'Area A (All.2) e la bozza del disciplinare in cui sono enunciate le condizioni di concessione. (All.3).

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

DETERMINA

1. di approvare l'avvio della procedura di evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 22 del regolamento n. 397 della Città per la concessione pluriennale dei locali indicati nella planimetria (All. 2);
2. di approvare l'avviso pubblico per l'acquisizione delle manifestazioni d'interesse per i locali in oggetto. (All.1) e la bozza del relativo disciplinare di concessione (All. 3);
3. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico amministrativi e contabili necessari alla stipula del contratto;
4. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.
5. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "Amministrazione Aperta".

IL DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Umberto Magnoni

AVVISO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER I LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN TORINO IN VIA FOLIGNO N. 2 LOTTO A IN ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE N. 397 PER L'ACQUISIZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI.

<http://www.comune.torino.it/regolamenti/397/397.htm>

1.1.1.1.1.1 OGGETTO

La Circoscrizione 5 intende assegnare, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento n. 397 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili, il locale situato al piano terra dell'immobile di Via Foligno n. 2 identificato come da planimetria che si allega **(All. 1)**.

La Città di Torino detiene il 100% della proprietà dell'immobile che risulta accatastata al Catasto Terreni della Città di Torino, Foglio n. 1108 particella n. 171 e al catasto fabbricati al Foglio n. 1108 particella n. 171 sub 10 p.

Il concessionario dovrà provvedere al nuovo accatastamento dell'immobile assegnato.

L'immobile, denominato "Ex Casa Ozanam, Via Foligno – Torino", di cui fa parte il locale oggetto della presente manifestazione d'interesse, è soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D. Lgs n° 42/2004 e s.m.i., poiché riveste l'interesse di cui all'art. 10, comma 1, del predetto D. Lgs., essendone stato dichiarato l'interesse culturale con Decreto n° 62 del 2 Marzo 2012.

Il contratto di concessione è subordinato all'autorizzazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e conterranno i vincoli dal Ministero indicati.

I locali si collocano nella porzione d'immobile prospiciente a Largo Giachino, all'angolo tra Via Foligno e Via Stradella; affacciano su Via Stradella, attraverso alte finestrate e sia sul cortile interno dal quale hanno accesso. Sono così costituiti: un locale di circa 50 mq un altro locale di circa 14 mq, un servizio, un portico aperto sul cortile e lo stesso cortile, condiviso con l'altra porzione d'immobile già data in concessione, per un totale di **mq 97,00**. Il canone annuo, determinato dalla Divisione Patrimonio Direzione Unità operativa Patrimonio Immobiliare Servizi interni e supporto Amministrativo è pari ad euro **6.704,64 annui**.

Le condizioni specifiche che regolano le concessioni dei locali sono indicate nello schema di contratto in allegato **(All. 2)**.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare alla presente procedura Enti ed Associazioni senza scopo di lucro, di cui all'art. 12 del Regolamento Comunale n. 397. Si intendono gli enti di carattere privato diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, nonché gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

DURATA

Ai sensi dell'art. 18 del Regolamento comunale 397 la concessione ha durata ordinaria di anni 6 (sei). Qualora il concessionario si obblighi ad eseguire consistenti opere di ripristino restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, la concessione può avere una durata superiore ai sei anni, sino ad un massimo di venti.

CANONE

Al canone annuo, determinato dalla Divisione Patrimonio Direzione Unità operativa Patrimonio Immobiliare Servizi Interni e supporto Amministrativo, in applicazione dell'art.

19 del Regolamento 397 potrà essere applicata una riduzione percentuale, dal 10% al 90%, in base alle indicazioni riportate del richiedente all'interno della "Scheda per la valutazione del curriculum e del progetto" allegata all'istanza

La determinazione del canone finale di cui sopra sarà formulata, avuto particolare riguardo ai seguenti aspetti:

- rilevanza dei fini istituzionali, giudicata in rapporto alle esigenze della Città e della Circoscrizione;
- grado di utilità sociale, giudicata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte a al livello di penetrazione delle attività in ambito cittadino;
- possibilità di fruizione, da parte dei cittadini, dei beni assegnati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
- grado di innovazione della proposta progettuale presentata, in termini di sviluppo di idee e soluzioni originali;
- livello di sostenibilità della proposta in termini ambientali, sociali ed economici;
- livello di affidabilità del soggetto, valutato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti;
- livello di radicamento del soggetto sul territorio, valutato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altri Enti locali.

Il canone sarà aggiornato nella misura pari alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati pubblicato annualmente sulla Gazzetta Ufficiale.

UTENZE

Il concessionario è obbligato all'intestazione di tutte le utenze. Le utenze relative ad energia elettrica, acqua potabile e riscaldamento saranno a carico del concessionario così come previsto degli schemi di disciplina di concessione allegati al presente avviso.

Il pagamento della tassa per la raccolta rifiuti ed eventuali spese per allacciamento e/o attivazione di nuova linea telefonica/dati saranno a carico del concessionario

VALUTAZIONE DEI PROGETTI PERVENUTI

Le domande di concessione immobiliare che perverranno saranno valutate in relazione all'interesse pubblico dell'attività svolta e proposta dai sodalizi richiedenti giudicata, anche in relazione alle esigenze della Circoscrizione, secondo i criteri definiti dalla deliberazione del Consiglio circoscrizionale DELCI5 N. 50/2022 del 08/09/2022 in conformità con il Regolamento 397.

L'avviso, nel rispetto e nella valorizzazione dell'autonomia progettuale delle associazioni, è finalizzato alla selezione di progetti diretti alla realizzazione di attività sociali, culturali, aggregative e di tempo libero rivolte a tutti i cittadini.

I locali dovranno essere utilizzati in modo ottimale, privilegiando il rapporto con la Circoscrizione e le altre realtà associative presenti all'interno degli altri spazi di Ex Casa Ozanam.

I progetti saranno pertanto valutati sulla base dei seguenti criteri in ordine d'importanza:

1. Istruire servizi, corsi o attività formative e informative gratuiti o a prezzo contenuto
2. Favorire occasione di inclusione sociolavorativa di persone in condizione di fragilità
3. Realizzare iniziative e attività culturali, artistiche, sociali e ricreative
4. Promuovere attività per famiglie attraverso laboratori, spettacoli e conferenze
5. Favorire la partecipazione del territorio alla vita sociale e culturale, con particolare attenzione al contrasto del disagio, in collaborazione con le altre realtà e strutture presenti all'interno di Casa Ozanam

6. Istituire uno spazio aperto destinato a promuovere la realizzazione della cittadinanza attiva coinvolgendo famiglie, studenti, lavoratori, anziani, persone immigrate, persone in condizioni di fragilità socio-economica

1) Istruire servizi, corsi o attività formative e informative gratuiti o a prezzo contenuto

Indicatori: qualità delle proposte presentate e la reale capacità creare un polo di formazione in grado di offrire corsi gratuiti o a prezzi contenuti e i relativi interventi tecnici di riqualificazione del bene per renderlo funzionale al progetto **PUNTI 30**

- da 0 a 7,50 Insufficienti e/o non pertinenti proposte di intervento
- da 7,50 a 15 Limitate e circoscritte proposte che rappresentino mera disponibilità o i cui risultati non siano misurabili
- da 15 a 22,5 Proposta a costi contenuti in grado di delineare un quadro di attività a ricaduta sociale misurabile e verificabile
- da 22,5 a 30 Significativa proposta di formazione gratuite con alta ricaduta sociale sulle diverse realtà del quartiere.

2) Favorire occasione di inclusione socio - lavorativa di persone in condizione di fragilità

Indicatori: validità delle proposte con i relativi interventi tecnici di riqualificazione del bene per renderlo funzionale al progetto **PUNTI 25**

- da 0 a 6,25 Insufficienti e/o non pertinenti proposte di intervento
- da 6,25 a 12,50 Limitate e circoscritte proposte che rappresentino mera disponibilità o i cui risultati non siano misurabili
- da 12,50 a 18,75 Proposta in grado di delineare un quadro di attività a ricaduta occupazionale misurabile e verificabile
- da 18,75 a 25 Significativa proposta in grado di riqualificare l'immobile in relazione all'attività svolte e agli investimenti necessari alle finalità progettuali corredata da un realistico cronoprogramma di realizzazione degli interventi .

3) Realizzare iniziative e attività culturali, artistiche, sociali e ricreative

Indicatori: validità delle proposte con i relativi interventi tecnici di riqualificazione del bene per renderlo funzionale al progetto **PUNTI 20**

- da 0 a 5 Insufficienti e/o non pertinenti proposte di intervento
- da 5 a 10 Limitate e circoscritte proposte che rappresentino mera disponibilità o i cui risultati non siano misurabili
- da 10 a 15 Proposta in grado di delineare un quadro di attività a ricaduta culturale, sociale e ricreativa misurabile e verificabile
- da 15 a 20 Significativa proposta in grado di delineare un polo di eccellenza nel territorio con alto grado di ricaduta culturale, sociale e ricreativa tale da costituire potenzialmente una best practice

4) Istruire servizi, corsi o attività formative e informative gratuiti o a prezzo contenuto

Indicatori: qualità delle proposte presentate e contenimento costi a carico dei partecipanti, con i relativi interventi tecnici di riqualificazione del bene per renderlo funzionale al progetto **PUNTI 10**

- da 0 a 2,5 Insufficienti e/o non pertinenti proposte di intervento
- da 2,5 a 5 Limitate e circoscritte proposte che rappresentino mera disponibilità o i cui risultati non siano misurabili

- da 5 a 7,5 Proposta in grado di delineare un quadro di attività misurabili ma con generica descrizione del piano di contenimento dei costi a carico dei partecipanti
- da 7,5 a 10 Significativa proposta in grado di delineare un polo di eccellenza nel territorio per le proposte attivate, con puntuale descrizione del piano di contenimento dei costi a carico dei partecipanti

5) Promuovere attività per famiglie attraverso laboratori, spettacoli e conferenze

Indicatori: qualità della programmazione e differenziazione delle proposte, con i relativi interventi tecnici di riqualificazione del bene per renderlo funzionale al progetto **PUNTI 8**

- da 0 a 2 Insufficienti e/o non pertinenti proposte di intervento
- da 2 a 4 Limitate e circoscritte proposte che rappresentino mera disponibilità o i cui risultati non siano misurabili
- da 4 a 6 Proposta in grado di delineare un quadro di attività di qualità misurabili ma con scarsa differenziazione di proposte
- da 6 a 8 Significativa proposta in grado di delineare un polo di eccellenza nel territorio per le proposte attivate, con una programmazione di qualità e ben differenziata per ambiti di intervento

6) Istituire uno spazio aperto destinato a promuovere la realizzazione della cittadinanza attiva coinvolgendo famiglie, studenti, lavoratori, anziani, persone immigrate, persone in condizioni di fragilità socio-economica

Indicatori: validità delle proposte e loro reale capacità di coinvolgimento delle varie realtà territoriali **PUNTI 7**

- da 0 a 1,25 Insufficienti e/o non pertinenti proposte di intervento
- da 1,25 a 2,5 Limitate e circoscritte proposte che rappresentino mera disponibilità o i cui risultati non siano misurabili
- da 2,5 a 3,75 Proposta in grado di delineare un quadro di interventi concreti per il coinvolgimento del territorio misurabili e verificabili
- da 3,75 a 7 Significativa proposta in grado di creare polo di aggregazione delle varie realtà presenti sul territorio.

I progetti pervenuti saranno valutati tenendo conto anche delle informazioni ricavate dalla compilazione del modulo di richiesta ed al contenuto dei relativi allegati; le stesse saranno utilizzate per la compilazione delle schede di istruttoria da presentare al Gruppo di Lavoro Interdivisionale per le valutazioni di competenza.

PROGETTO DI MANUTENZIONE

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

Il progetto di manutenzione deve contenere la valutazione dell'immobile così come si presenta e la conseguente definizione degli interventi. Stimando quali siano quelli primari e quelli secondari, quelli pregiudiziali all'installazione delle attività proposte e quelli che possono essere attuati in corso di concessione, deve essere redatto il piano economico. Il piano deve dare conto degli interventi proposti, i tempi in cui saranno realizzati e se saranno effettuati in economia o tramite incarico esterno. L'entità dell'investimento proposto e la capacità finanziaria dell'organizzazione proponente concorreranno alla definizione dell'entità della riduzione del canone di concessione e alla eventuale presa in considerazione di una proposta di aumento degli anni di concessione.

Tra gli interventi posti in carico del concessionario si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme.

Il concessionario dovrà inoltre impegnarsi a produrre 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 l'immobile. La Città non è tenuta a corrispondere alcun risarcimento in caso di mancato ottenimento delle suddette certificazioni.

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 ed all'abolizione delle barriere architettoniche. Le pulizie dei locali dati in concessione sono a carico del concessionario

MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà pervenire con busta sigillata a:

CIRCOSCRIZIONE 5 – Ufficio Protocollo

Via Stradella n. 192 -10147 – TORINO

o tramite posta certificata al seguente indirizzo:

Circoscrizione.V@cert.comune.torino.it

entro e non oltre le ore 12:00 del 2023.

redatta sull'apposito modulo, allegato alla presente pubblicazione (All. A) corredata di tutta la documentazione richiesta.

Le manifestazioni di interesse non corredate dalla documentazione richiesta **NON** saranno valutate.

La manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta in forma semplice dal titolare o dal legale rappresentante del partecipante, con allegata fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i..

Il predetto plico dovrà riportare il nominativo del mittente e dovrà altresì riportare la seguente dicitura:

“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE PLURIENNALE DEI LOCALI COMUNALI SITI IN VIA FOLIGNO 2 - TORINO- LOTTO A”

Sono escluse dalla partecipazione alla manifestazione d'interesse proposte provenienti da concorrenti in situazioni di morosità con la Città di Torino.

L'Ufficio si riserva di chiedere successivamente ulteriore documentazione.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Scaduto il termine per la presentazione della manifestazione di interesse, anche nel caso di un solo soggetto interessato, la Circoscrizione 5 procederà come previsto dall'art. 22 del Regolamento Comunale per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili n. 397.

Il Comune di Torino e per esso la Circoscrizione 5 si riserva comunque, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non accogliere alcuna manifestazione di interesse e quindi di non procedere nella concessione dei locali di cui al presente avviso senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

Il presente avviso è da intendersi come procedimento finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse e alla loro valutazione; non comporta obblighi o vincoli alla concessione, né per i soggetti partecipanti alla manifestazione né per l'Amministrazione.

INFO

Per chiarimenti e per la prenotazione del sopralluogo obbligatorio rivolgersi all'ufficio Patrimonio Immobili della Circoscrizione 5 tel. 011 011 35566/35539/35501 – dal Lunedì al Venerdì oppure via email: patrimonio5@comune.torino.it.

Il presente avviso viene pubblicato nel sito telematico della Città, alla pagina “Bandi e Avvisi” del canale tematico Appalti e bandi, sul sito della Circoscrizione 5 e delle altre Circoscrizioni cittadine.

Copia del presente avviso, compresi i relativi allegati, sono reperibili presso l'Ufficio Patrimonio Immobili della Circoscrizione 5 di Via Stradella n. 192.

Responsabile del procedimento ai sensi del D. Lgs. n. 163/2006 è il Funzionario Dott.ssa Giuseppina BUCCI

Il Dirigente di Area Circoscrizionale
Umberto Magnoni

Informativa Privacy Protezione Dati Personali (Regolamento UE 679/2016)

I dati personali saranno trattati in conformità al Regolamento UE Generale sulla Protezione Dati (GDPR). L'informativa prevista dagli artt.li 13 e 14 del GDPR è disponibile sul sito della Circoscrizione 5 www.comune.torino.it/circ5 Trasparenza Amministrativa - Sezione Privacy.

ALLEGATI:

- PLANIMETRIA
- ISTANZA CON ALLEGATI
- DISCIPLINARE

**SCHEMA DI DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DELLA
CITTA' DI TORINO, SITI IN VIA FOLIGNO N. 2, LOTTO A**

**ART. 1
OGGETTO**

_____ L'Amministrazione Comunale C.F. 00514490010 in questo atto rappresentata da Umberto MAGNONI, nato a Torino il 25 Febbraio 1960, domiciliato per la carica in Torino, presso la sede della Circoscrizione 5, via Stradella n° 192, il quale sottoscrive il presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Circoscrizionale 5, tale nominato con provvedimento della Sindaca in data 13 MAGGIO 2021, protocollo numero 008407 tutt'ora in vigore, con i poteri per quanto infra in forza delnonché in esecuzione della deliberazione di Consiglio Circoscrizionale 5e della determinazione dirigenziale della Circoscrizione 5,

concede al

CONCESSIONARIO ai sensi e secondo il regolamento n. 397 della Città per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili.

Lotto A: l'utilizzo dei locali di proprietà comunali ubicati in Via Foligno 2, censito al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1108, particella 171 e al catasto Fabbricati al Foglio 1108, Particella n. 171 sub 10 P come descritti nell'allegata planimetria, ai quali si accede da un cortile che sarà oggetto di condivisione con il futuro concessionario del Lotto B. L'area A è costituita da n. 2 locali comunicanti, uno di circa 50 mq e l'altro di 14 mq, n. 1 servizio igienico ed un portico aperto sul cortile e lo stesso cortile condiviso con il Lotto B.

L'immobile, denominato "Ex Casa Ozanam, via Foligno – Torino", di cui fanno parte i locali della presente concessione, è soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D. Lgs n° 42/2004 e s.m.i., poiché riveste l'interesse di cui all'art. 10, comma 1, del predetto D. Lgs., essendone stato dichiarato l'interesse culturale con Decreto n° 62 del 2 marzo 2012.

La concessione e' subordinata all'autorizzazione da parte del Ministero dei Beni Culturali.

**ART. 2
DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi alla realizzazione DEL PROGETTO DEL CONCESSIONARIO.

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 concessionario verserà all'ufficio Cassa della Circoscrizione 5 un canone annuo, determinato in applicazione dell'art. 6 del "Regolamento Comunale n. 397 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città, pari ad euro corrispondente al % dell'importo stabilito dalla valutazione patrimoniale, di euro, in 6.700,00= €/anno, da pagarsi in

un'unica rata anticipata, entro il primo trimestre di ogni anno. Detto canone sarà aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT .La percentuale di riduzione del canone deriverà dalla compilazione delle "schede di valutazione del progetto" approvate con deliberazione della Giunta comunale n. 742 del 15/11/20223..

Il primo canone dovuto è quello relativo all'anno, riproporzionato per i mesi effettivi di utilizzo dei locali a decorrere dalla data di stipula del contratto e conseguente verbale di consegna dell'immobile e dovrà essere versato entro il primo giorno del mese successivo alla sottoscrizione.

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 6, prorogabile in caso di nuovi e ulteriori investimenti sull'immobile, sino ad un massimo di 20 anni, come da art. 18 Regolamento n. 397 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, entro il 180° giorno precedente la data di scadenza contrattuale. L'Amministrazione potrà procedere direttamente al rinnovo a seguito della valutazione positiva da parte della Circoscrizione assegnataria e del Gruppo Interdivisionale, di regola alle medesime condizioni contrattuali vigenti, come da art. 24, 2° comma Regolamento n. 397.

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 Concessionario 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**

In caso di reiterati inadempimenti agli obblighi di cui al presente atto, la Circoscrizione 5 potrà dichiarare, previa diffida da parte del Responsabile del Procedimento e con adozione di deliberazione del Consiglio della Circoscrizione 5, la revoca della convenzione con effetto immediato, fatta salva comunque la possibilità di richiesta di risarcimento del danno. Nulla sarà invece riconosciuto al concessionario inadempiente.

Possano essere considerati, a titolo esemplificativo, motivi di revoca:

- reiterate ed accertate negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici;
- gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza
- gravi inadempienze relativamente all'attuazione del programma di opere programmate di investimento;

- subconcessione, cessione del contratto;
- reiterato mancato pagamento delle utenze;
- il fallimento del Concessionario, qualora previsto.

La revoca sarà altresì applicabile in caso di rilevante e persistente attività lucrativa.

Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art. 1453 codice civile, in base alla seguente procedura:

Il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

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, ben noto al Concessionario per aver effettuato approfonditi sopralluoghi, visionato i documenti dell'avviso che si intendono qui richiamati, ed aver eseguito idonea *due diligence*.

Il Concessionario pertanto espressamente accetta i locali ed ogni loro pertinenza nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

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.

ART. 7 **MANUTENZIONE**

Allo stato attuale i locali si trovano in buono stato manutentivo e non richiedono l'esecuzione di opere di migioria necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

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 tra cui, qualora ne ricorrano le condizioni, quelle relative a vincoli sui beni architettonici e paesaggistici di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nonché la relativa agibilità dell'immobile.

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 l'immobile, inclusa l'adozione di un programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica in caso di accertata presenza di amianto. La Città non è tenuta a corrispondere alcun risarcimento in caso di mancato ottenimento delle suddette certificazioni. *

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 FOLIGNO 2 sono:

Utenza elettrica - intestata alla Città: numero utenza 1050060951, cod. presa 195592000, POD. IT020E00197242;

Utenza idrica intestata alla Città: n. utenza 0010131387, n. contatore 190800605; bocchetta antincendio 0010131553;

Utenza riscaldamento intestata alla Città: matricola contatore 4428887, PDR 09951207918010 - fornitura IREN.

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e raffrescamento, gas i cui contratti devono essere direttamente intestati e prodotti in copia alla Circostrizione entro 3 mesi dalla stipula del contratto in caso di inadempimento l'Amministrazione potrà procedere alla revoca della concessione.

Qualora non sia tecnicamente possibile separare alcuni impianti il concessionario dovrà provvedere a posizionare contabilizzatori di consumo e sarà tenuto a comunicare la lettura degli stessi due volte all'anno all'ufficio Patrimonio della Circostrizione 5.

In caso di impossibilità tecnica di installare i suddetti contabilizzatori la Città procederà al recupero dei costi delle utenze nelle percentuali sotto elencate:

Utenza Termica: 1,96%

Utenza Elettrica 3,18%

Utenza Idrica 1,67%.

Si precisa che le suddette percentuali per i consumi idrici e del riscaldamento, a carico del concessionario, potranno essere revisionate dalla Città nel caso di qualsiasi cambiamento della situazione attuale.

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

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. 81/2008e 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 una cauzione pari a TRE MESI DI CANONE di concessione ammontante ad €. (diconsi Euro), 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 XX Settembre 31, Torino – specificando conto 136 e indicando quale causale “versamento deposito cauzionale a garanzia della concessione locali siti in...Via Foligno 2.”

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 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. 14 **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. 15 **RELAZIONI ANNUALI**

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. 16
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. 17
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 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.

Per accettazione, firma

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui all'articolo 3 comma terzo e quarto; articolo 4 comma terzo e quarto; articolo 5 comma sesto; articolo 6 comma terzo; articolo 7 comma secondo, sesto e ottavo; articolo 8; articolo 9; articolo 10; articolo 11 comma quarto; articolo 12, comma secondo; articolo 14 15 e 16 Per accettazione, firma

Cognome, nome

Luogo e data nascita

Codice Fiscale

Indirizzo

Telefono

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.