

**SCHEMA DI CONCESSIONE-CONTRATTO DELLE ARCATE 89 - 91 e 93,  
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO “MURAZZI DEL PO”, SITE NEL  
COMUNE DI TORINO, MURAZZI DEL PO LATO DESTRO**

La Città di Torino, codice fiscale n. 00514490010, con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, in questo atto rappresentata da ....., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica in Torino, presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di ....., tale nominato in forza del provvedimento del Sindaco in data....., ENTE CONCEDENTE

e

il/la CONCESSIONARIO/A .....

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

**ARTICOLO 1 - OGGETTO**

L'Ente Concedente, in esecuzione di quanto previsto dal Bando di Gara n. .... / 2024, assegna in concessione a ..... le Arcate di proprietà comunale individuate con i nn. 89 - 91 e 93, comprese nel compendio “Murazzi del Po”, situate lungo la sponda destra del fiume e precisamente sotto la sede stradale di Lungo Po Armando Diaz sul lungo fiume ora denominato Gipo Farassino, così come meglio descritte nella planimetria allegata alla presente concessione, nella scheda tecnico patrimoniale, nel disciplinare di gara n°\_\_\_ approvato con determinazione dirigenziale n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_, documenti tutti che il concessionario dichiara di ben conoscere per essere aggiudicatario della relativa procedura, come da determinazione dirigenziale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Le Arcate oggetto della presente Convenzione, sono censite al C.F del Comune di Torino al Foglio 1307 particella 269 subalterno 12; nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Torino sono classificate quali Beni Demaniali.

L'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs n. 42/2004) e la relativa autorizzazione alla concessione è stata rilasciata in data 7 ottobre 2015 come indicato all'Art. 11.

L'immobile è concesso a corpo e non a misura, pertanto non potrà esservi luogo ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque errore o insufficienza nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'Ente Concedente è esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva, ovviamente, la possibilità per il/la Concessionario/a, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

Ogni intervento edilizio ed impiantistico necessario per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto e conforme alla vigente normativa anche ambientale dovrà essere realizzato a cura e spese del soggetto concessionario. A mero titolo esemplificativo si richiamano interventi di riqualificazione, demolizioni di eventuali opere non regolari da un punto di vista edilizio, aggiornamento catastale, realizzazione/sostituzione/separazione degli impianti, etc.

## **ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'Immagine oggetto della presente Convenzione è da destinarsi ad uso commerciale - A.S.P.I. (attività di servizio alle persone e alle imprese) ad esclusione di locali di intrattenimento e spettacolo e somministrazione di alimenti e bevande svolti anche sotto forma di circolo privato, con le prescrizioni di cui infra.

**Il concessionario è tenuto a destinare le arcate, per tutta la durata della presente Concessione, ad attività sportive e servizi accessori con particolare riguardo ad attività e servizi rivolti alle persone con disabilità.**

L'immobile è da utilizzare esclusivamente per tale finalità ed alle condizioni contenute nel Disciplinare di Gara n. ....../2024, con divieto generale di ogni diverso uso, anche se parziale. In caso di inosservanza del presente vincolo di destinazione, previa diffida ad adempiere, la Città potrà pronunciare la decadenza della Concessione stessa per grave inadempimento, salvo il risarcimento del danno subito dalla Città stessa.

Il Concessionario dovrà essere munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso predetto dell'Immagine. In caso di cessazione della propria attività il Concessionario si obbliga al rilascio dell'Immagine.

I locali non potranno ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi. È, altresì, espressamente vietato depositare, presso i locali in oggetto, sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica nonché sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge, fermo restando, in caso di necessità, l'obbligo, da parte del Concessionario, di provvedere all'adeguamento della portata, previa sottoposizione del progetto alla Città per la sua approvazione e rilascio, a lavori eseguiti, del relativo Certificato di collaudo statico, redatto e sottoscritto da Tecnico/a abilitato/a iscritto/a ad idoneo Albo Professionale.

L'attività dovrà essere svolta con diligenza e professionalità ed i locali dovranno essere mantenuti in condizioni di adeguato decoro.

### **ARTICOLO 3 – CONSEGNA E RESPONSABILITÀ'**

L'immobile è consegnato al Concessionario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative pertinenze, diritti, servitù attive e passive (anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti).

Il Concessionario è costituito custode dei locali dati in concessione ed esonera espressamente la Città da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenire alla Città stessa 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 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. Risponde 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 dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il Concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso i locali, qualora si avvalga di personale, è l'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 la Città da eventi dannosi che possano derivare.

#### **ARTICOLO 4 - DURATA**

La Concessione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla stipula. E' escluso il rinnovo tacito. A fronte di richiesta scritta da parte del Concessionario, da inoltrare all'Ente Concedente almeno 6 mesi prima della scadenza naturale del rapporto, l'Ente Concedente procederà al rinnovo nel caso in cui, durante il primo sessennio, non siano stati contestati nei confronti del/della Concessionario/a gravi inadempimenti agli obblighi previsti dalla presente Concessione o dal Disciplinare di Gara n. \_\_\_\_/2024.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 35 del Regolamento n. 397 del Comune di Torino, qualora, entro tre mesi antecedenti la scadenza del secondo sessennio contrattuale, il soggetto concessionario avanzi richiesta di rinnovo e/o intervengano altre manifestazioni di interesse da parte di soggetti terzi, si procede con le modalità di cui all'articolo 31 del predetto Regolamento. Qualora non sussistano cause ostative e in assenza di altri soggetti interessati, l'Amministrazione può provvedere al rinnovo del rapporto direttamente a favore del concessionario che abbia adempiuto correttamente agli obblighi del rapporto già in essere, previo aggiornamento delle condizioni economiche contrattuali.

Si precisa che alla scadenza naturale o anticipata del rapporto, in considerazione della natura concessoria dello stesso, non viene riconosciuta al concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento.

Il Concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto con un preavviso di almeno sei mesi presentando istanza scritta (a mezzo Raccomandata A/R o PEC) indirizzata all'Ufficio Contratti Commerciali della Divisione Partecipazioni Comunali e Patrimonio, piazza Palazzo di Città n. 7, 10122 Torino - patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it. In tal caso rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente.

#### **ARTICOLO 5 - CANONE**

Il Concessionario verserà al Comune di Torino un canone annuo di Euro .....fuori campo IVA, in rate trimestrali anticipate – da pagare entro e non oltre il ventesimo giorno del primo mese di competenza - oltre al rimborso delle spese per eventuali oneri accessori e per quant'altro a carico del Concessionario in base alle norme vigenti ed alle consuetudini.

Quanto dovuto dal Concessionario dovrà essere pagato mediante apposito bollettino che sarà

inviato dalla società di riscossione all'uopo incaricata.

Salvo diversa e motivata indicazione della Città, il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale e sarà dovuto il pagamento dell'interesse legale per ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.

Il canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

In caso di revoca o decadenza della Concessione, l'Amministrazione Comunale tratterà per intero il canone relativo al trimestre in corso.

In caso di recesso anticipato del Concessionario, il canone è dovuto per l'intero periodo di preavviso di cui al precedente Art. 4.

#### **ARTICOLO 6 – MANUTENZIONE ED ONERI**

Il Concessionario si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte e prima dell'avvio dell'attività, tutti gli Interventi di recupero dei locali atti a renderli idonei all'uso convenuto di cui all'articolo 2, ivi compresi quelli occorrenti per rendere accessibili i servizi sportivi offerti alle persone disabili.

Sono a carico del Concessionario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di adeguamento tecnico/igienico/sanitario dei locali e degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente atto, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto, senza che l'aggiudicazione e la Concessione costituiscano impegno al rilascio delle stesse da parte della Città di Torino o di altri Enti Pubblici.

E' interamente a carico del concessionario, ove necessario, l'adeguamento degli spazi a conformità edilizia anche sotto il profilo della destinazione d'uso, comprese le opere edilizie strettamente necessarie per la riconduzione dei luoghi allo stato legittimato e le relative pratiche edilizie e catastali ove occorrenti.

E' a carico del concessionario anche la progettazione, la realizzazione di tutta la componentistica degli impianti (quali a mero titolo esemplificativo elettrico, aerazione, gas, idrico) nonché le opere di allacciamento degli stessi.

Tra gli oneri posti a carico del Concessionario si intendono anche le spese di progettazione, collaudo, eventuale accatastamento, gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, di tutela della salute e della sicurezza nei

luoghi di lavoro.

Il Concessionario si impegna a produrre le certificazioni relative all'idoneità degli impianti redatte e firmate da professionista abilitato/a.

Tutti gli interventi, esclusa la manutenzione ordinaria, dovranno essere effettuati a cura e spese del Concessionario, previa autorizzazione e verifica, anche sotto il profilo progettuale, da parte degli Uffici Tecnici Comunali, senza che il Concessionario possa vantare alcun indennizzo o compenso da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto. A tale fine il Concessionario dovrà, fin da subito, richiedere alla Divisione Partecipazioni Comunali e Patrimonio il nulla osta alla presentazione della pratica edilizia ed, in seguito, comunicare gli estremi della pratica edilizia depositata presso i competenti uffici della Città. Ad ultimazione delle opere avrà l'obbligo di fornire all'Ufficio Contratti Commerciali del Servizio Patrimonio copia di tutte le certificazioni, le dichiarazioni, permessi, nulla osta, autorizzazioni ed i collaudi in merito alle stesse, previsti per legge ai fini dell'agibilità, sicurezza dell'immobile e variazione catastale.

Gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso.

Il Concessionario dovrà, altresì, ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto" e s.m.i.

Ai sensi del succitato decreto il responsabile dell'attività svolta nell'edificio ove sia accertata la presenza di manufatti contenenti amianto, ha l'obbligo di mettere in atto un Programma di controllo, custodia e manutenzione secondo le modalità specificate. Tale obbligo permane fino a completa rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie. La mancata adozione del succitato Programma, in conformità ai disposti del DM 6/9/94, può comportare sanzioni amministrative pecuniarie.

Eventuali interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità ai disposti dell'art. 256 del D. Lvo 81/2008 avvalendosi di ditte rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del D. Lvo 152/2006.

Il concessionario si impegna inoltre a provvedere, concordando tempi e modalità con gli altri aggiudicatari/concessionari, a realizzare tutte le opere, strutturali ed impiantistiche, aventi rilievo comune sulle Arcate.

Resta in ogni caso vietata al concessionario la possibilità di iniziare le attività all'interno dei locali se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni, in particolare l'agibilità dei locali, e comunque aver adempiuto a quanto prescritto ex lege.

Saranno altresì a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, crolli per neve, attentati o atti di terrorismo.

Si precisa inoltre che saranno interamente a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e pulizia che si rendessero necessari a seguito di esondazioni del fiume.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere, a propria cura e spese, allo sgombero dei locali e eseguire le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie. La Città si farà carico della manutenzione, della pulizia e dello sgombero neve del suolo della Via Murazzi del Po, antistante il Lotto, eccezion fatta per le porzioni di suolo pubblico occupate dai dehors.

L'Amministrazione chiederà al Concessionario un rimborso forfetario delle spese di cui al comma precedente; tale rimborso non potrà essere superiore al 20% della somma corrisposta a titolo di TARI dal Concessionario.

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 nella detenzione dei locali stessi.

Le parti danno atto che gli obblighi previsti in relazione agli interventi necessari per rendere il bene idoneo all'uso convenuto non comportano riconoscimento di controprestazione. Tali obblighi, presenti nel testo contrattuale, costituiscono adeguata garanzia per assicurare la buona conservazione del bene fin dall'avvio del rapporto concessorio, ed inoltre che al termine del periodo di godimento e sfruttamento economico della concessione il bene riconsegnato alla Città non sia ammalorato.

Le parti si danno reciprocamente atto che la spesa per l'esecuzione di ogni intervento necessario per rendere il bene idoneo all'uso convenuto sarà interamente ammortizzata dal concessionario e che al momento della riconsegna del lotto alla Città alla scadenza del periodo di concessione non si prevede un valore residuo degli interventi eseguiti.

## **ARTICOLO 7 - SPESE E UTENZE**

Oltre a quanto previsto all'art. 6 in relazione agli impianti, sono a carico del Concessionario le spese relative alla posa dei contatori, all'allacciamento delle utenze, oltre alle spese relative al consumo di energia elettrica, riscaldamento, raffrescamento, acqua, gas, telefono, pulizia, spese ripetibili relative all'uso dei servizi comuni (se presenti), oneri raccolta/smaltimento rifiuti e, più in generale, tutti gli oneri presenti e futuri inerenti alla conduzione dei locali ed all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

Il Concessionario dovrà provvedere all'allacciamento e alla intestazione a proprio nome di tutte le utenze facendone richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente la documentazione che dimostri l'avvenuta attivazione e intestazione dei contratti.

Il concessionario dovrà attenersi alle specifiche prescrizioni in tema di utenze previste nella scheda patrimoniale che si intendono interamente richiamate.

Le ulteriori spese relative alle utenze comuni, tra le quali: il canone per il prelievo dell'acqua di falda e il relativo consumo, utenze elettriche delle parti comuni e dell'impianto fluidodinamico geotermico, nonché il costo per la gestione, contabilizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del medesimo impianto, saranno a carico del concessionario per la quota parte di competenza così come determinata nella proposta di ripartizione allegata alla diagnosi energetica dell'impianto. Si precisa che i costi delle manutenzioni straordinarie dell'impianto resteranno a carico della Città, in qualità di proprietaria, nella misura del 30%, mentre il restante 70% verrà suddiviso tra tutti i concessionari delle Arcate e la Città in funzione della quota parte di competenza.

Il concessionario si impegna ad accordarsi con gli altri concessionari delle Arcate per garantire la gestione unitaria degli impianti e delle parti comuni tramite l'adesione all'Associazione Murazzi del PO, soggetto deputato alla gestione degli spazi e impianti comuni, quali i servizi igienici, il locale deposito rifiuti e l'impianto geotermico.

E' comunque in ogni caso a carico del Concessionario l'eventuale installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione di misuratori.

La richiesta di attivazione del servizio TARI deve essere presentata entro novanta (90) giorni dalla data di inizio della detenzione dell'immobile seguendo le istruzioni presenti sul link della Città di Torino - Tari Tassa sui rifiuti - o sul link "torinofacile" - utenze non domestiche.

## **ARTICOLO 8 ULTERIORI IMPEGNI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario si impegna inoltre a:

- ottemperare a tutte le disposizioni normative in materia di inquinamento acustico, nonché dal Regolamento Comunale n. 362 "Regolamento del complesso dei Murazzi del Po" in particolare a quanto prescritto dall'art. 35;
- ottemperare a quanto previsto nel Piano di Emergenza comunale ed al collegato specifico Piano di emergenza "Murazzi -Po" ed attenersi a quanto indicato nei documenti di allerta emanati dalla Protezione Civile, mettendo in atto le azioni consequenziali.

## **ARTICOLO 9 - NUOVE OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE**

Non potranno essere realizzate opere, né essere apportate modifiche, innovazioni, addizioni,

migliorie o trasformazioni all'immobile ed agli impianti da parte del Concessionario, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della Civica Amministrazione e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente. La Città si riserva la facoltà di far rimuovere al Concessionario eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima Città sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

In ogni caso, ogni opera, addizione e miglioria realizzata sull'immobile oggetto della presente concessione non comporta, da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto, alcun riconoscimento di indennità, indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

#### **ARTICOLO 10 - RIPARAZIONI E RESTAURI**

L'Ente Concedente potrà, in ogni tempo, eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutte le riparazioni e tutti gli impianti che riterrà opportuni, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario, indipendentemente dalla durata dei lavori, rinunciando, il Concessionario, al disposto dell'art. 1584 c.c.

#### **ARTICOLO 11 - VINCOLO CULTURALE E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Con provvedimento di tutela della Direzione regionale per i Beni culturali e Paesaggistici del Piemonte n. 213 dell'8 luglio 2013 notificato in pari data, le Arcate sono state dichiarate di interesse culturale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i

Con successivo decreto prot. n. 297 del 7 ottobre 2015 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per il Piemonte ha autorizzato la concessione d'uso del compendio ai sensi dell'art. 56 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i alle seguenti vincolanti prescrizioni che il Concessionario dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare:

“dovrà essere garantita la conservazione del bene. Qualora a tal fine si renda necessaria l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro, recupero e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza i progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. qualsiasi intervento sui beni, ivi comprese opere di tinteggiatura, adeguamento impiantistico, manutenzione straordinaria o posizionamento di apparati pubblicitari esterni dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

Qualora nel periodo di durata della concessione si rendesse necessario eseguire interventi di

qualsiasi tipo (strutturali, restauro facciate ecc:) aventi rilievo comune sulle arcate in oggetto, comprese quelle intercluse tra queste anche non date in concessione, al fine di garantire l'uniformità dell'intervento gli stessi siano oggetto di un progetto unitario ed eseguiti previa attività di coordinamento unitaria.

La destinazione d'uso delle arcate potrà essere commerciale del tipo A.S.P.I., Attività di servizio alle Persone ed alle Imprese, secondo le linee di indirizzo definite dal Piano integrato d'Ambito approvato nella Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2015 00622/131 e le successive modifiche a questo apportate.

Qualunque cambiamento d'uso del bene, anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere comunicato e preventivamente autorizzato dagli organi di tutela competenti; dovrà essere garantita la fruizione pubblica delle arcate”.

## **ARTICOLO 12 - ASSICURAZIONI**

Il Concessionario è tenuto a stipulare ove richiesto dalla Città:

- *Polizza Responsabilità Civile Terzi a copertura dei danni provocati a terzi e Polizza R.C.O. a copertura dei danni provocati ai prestatori di lavoro (se presenti), con massimali adeguati al rischio connesso all'attività svolta ed alle caratteristiche del bene; la polizza deve annoverare la Città di Torino come "assicurato aggiuntivo";*
- *Polizza per rischio locativo per i danni arrecati al bene ed imputabili al Concessionario stesso, con coperture e massimali adeguati.*

Il Concessionario, al momento della sottoscrizione del presente atto di concessione dovrà consegnare copia delle Polizze (il cui testo dovrà essere previamente assentito dalla Città), unitamente alla quietanza del pagamento del premio, e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva alla Città di tutte le quietanze successive.

I rischi non coperti dalla polizza nonché gli scoperti e le franchigie si intendono a esclusivo carico del Concessionario.

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata del presente atto e permanere anche oltre la scadenza in caso di detenzione autorizzata dell'area data in concessione.

## **ARTICOLO 13 - GARANZIE**

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti con il presente atto, ai sensi dell'art. 36 del Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili n. 397 della Città di Torino, approvato

con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021 (n. DEL 280/2021 il Concessionario, ha presentato deposito cauzionale/fideiussione (il cui testo dovrà essere previamente assentito dalla Città), per l'ammontare di Euro mediante .....

Tale fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro trenta giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod.civ. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ. secondo comma.

In caso di mancato pagamento di una rata trimestrale del canone o in caso di inadempienze contrattuali, la Città potrà trattenere dalla suddetta cauzione l'ammontare delle mensilità dovute. L'Ente Concedente resta autorizzato a trattenere dalla suddetta cauzione anche l'ammontare dei danni riscontrati sull'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

E' fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale dovrà essere restituito al Concessionario al termine – naturale o anticipato – della concessione previa verifica dello stato manutentivo in cui viene riconsegnato l'immobile e dell'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal rapporto di concessione.

#### **ARTICOLO 14 – CESSIONE, SUB-CONCESSIONE, SUCCESSIONE**

È vietata la cessione della Concessione dell'immobile ad altri/e senza l'assenso scritto della Città, pena la decadenza dalla Concessione stessa.

Il subentro di un nuovo concessionario potrà essere autorizzato in caso di morte del Concessionario (se trattasi di persona fisica) o nel caso di cessione d'azienda, di ramo d'azienda, fusione e trasformazione dell'azienda. La richiesta di subentro è presentata entro 10 giorni dall'evento che ne è causa dal Concessionario (o suoi/sue eredi) e dall'interessato/a al subentro. Il subentrante – che deve essere in possesso dei requisiti prescritti dal Disciplinare di Gara n.\_\_\_\_ /2024, da attestare mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione o di atto di notorietà - è obbligato nei modi e nei termini del primo Concessionario.

La cessione del ramo d'azienda è autorizzata per le attività relativamente alle quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo la prevedano. La cessione d'azienda potrà essere autorizzata dalla Città solo previa verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo al nuovo concessionario ed alle ulteriori condizioni di cui al presente contratto. La cessione del ramo d'azienda comporta, in ogni caso, la perdita del diritto di prelazione. In caso di situazione di morosità in capo al cedente o di altri inadempimenti alla presente concessione, la Città potrà agire in solido nei confronti sia del cedente che del cessionario.

E' consentito, previo assenso della Città, l'affitto d'azienda/ramo d'azienda.

#### **ARTICOLO 15- MOROSITÀ**

Il mancato pagamento di due rate trimestrali del canone, anche non consecutive, può costituire motivo di decadenza della Concessione per grave inadempimento e dare luogo alla costituzione in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

#### **ARTICOLO 16 - ACCERTAMENTI**

I Funzionari del Comune di Torino, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere in qualsiasi momento all'immobile dato in Concessione per procedere ad ispezioni e accertamenti, nonché alla richiesta di documentazione, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni normative e delle finalità della Concessione.

#### **ARTICOLO 17 - REVOCA E DECADENZA**

L'Ente Concedente può, con provvedimento motivato, revocare con preavviso di almeno sei mesi, sospendere o modificare la Concessione, senza obbligo di indennizzo, per preminenti motivi di interesse pubblico.

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti agli obblighi tutti posti a carico del Concessionario, e/o ed in caso di reiterate sanzioni comminate per violazioni a Regolamenti municipali, il Comune di Torino potrà pronunciare la decadenza dalla Concessione ed esigere la restituzione immediata dell'immobile, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

#### **ARTICOLO 18 – ESTINZIONE**

La naturale scadenza del termine, la morte del Concessionario persona fisica (eccezione fatta per quanto disposto dal precedente art. 14), lo scioglimento della persona giuridica concessionaria, la perdita della capacità giuridica del Concessionario, l'insorgere di cause che determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, il venir meno del bene immobile oggetto di Concessione, la sopravvenuta dichiarazione di inagibilità permanente da parte delle competenti Autorità (indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine), il ricorrere di cause di

revoca o decadenza, nonché il recesso anticipato del Concessionario determinano l'estinzione del rapporto di Concessione, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del Concessionario a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

#### **ARTICOLO 19 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Al termine naturale o anticipato della Concessione, il bene dovrà essere riconsegnato alla Città libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo d'uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti legittimamente realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del Concessionario a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.

I soppalchi eventualmente realizzati del concessionario saranno di proprietà di quest'ultimo. Alla scadenza del contratto il Concessionario sarà tenuto a smontarli, ripristinando lo stato dei luoghi, salva l'ipotesi in cui la Città richieda espressamente il mantenimento di tali strutture; in tal caso la Città non sarà tenuta a corrispondere al Concessionario alcun compenso, rimborso o indennizzo di qualsiasi titolo.

Alla scadenza della Concessione l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Torino libero da persone e cose, in buono stato di uso e manutenzione. A tal fine verrà redatto un Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto dalla Città e dal Concessionario e che dovrà dare atto dello stato di conservazione e manutenzione dei locali.

Ogni danno accertato comporta per il Concessionario l'obbligo del risarcimento.

Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile a scadenza naturale o anticipata della presente Concessione, il Concessionario dovrà corrispondere un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima (cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore), fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Città di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

In detto periodo rimarranno in vigore le condizioni della Concessione scaduta.

#### **ARTICOLO 20 - SPESE D'ATTO**

Le spese connesse alla stipulazione della presente Concessione, alla registrazione e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del Concessionario.

**ARTICOLO 21 - ELEZIONE DOMICILIO**

Per gli effetti del presente atto, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso:

.....  
.....

**ARTICOLO 22 - MODIFICAZIONI ALLA CONCESSIONE**

Ogni modifica alla presente Concessione (all'infuori di quelle modifiche imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, in forma scritta.

Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche.

**ARTICOLO 23 - FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente atto è competente il Foro di Torino con esclusione di qualsiasi altro Foro.

FIRME DELLE PARTI

PER IL COMUNE DI TORINO

.....

IL CONCESSIONARIO

.....

Il Concessionario dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente Atto di Concessione ed in particolare:

- l'art. 1 – Oggetto
- l'art. 2 – Destinazione dell'immobile
- l'art. 3 – Consegna e Responsabilità'
- l'art. 4 – Durata
- l'art. 6 - Manutenzioni e Oneri
- l'art. 9 – Opere, addizioni e migliorie
- l'art. 10 – Riparazioni e restauri
- l'art. 13 – Garanzie
- l'art. 14 – Cessione, sub-concessione, successione
- l'art. 15 – Morosità

- l'art. 17 – Revoca e decadenza
- l'art. 23 – Foro competente

Torino, .....

IL CONCESSIONARIO .....