



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE PARTECIPAZIONI COMUNALI E PATRIMONIO
S. PATRIMONIO**

ATTO N. DD 7184

Torino, 19/11/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: INDIZIONE GARA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DELLE ARCATI 89 - 91 - 93 FACENTI PARTE DEL COMPLESSO MURAZZI DEL PO, SITE NEL COMUNE DI TORINO, MURAZZI DEL PO - APPROVAZIONE.

Con il presente provvedimento, in attuazione delle linee di indirizzo espresse nella mozione n. 72 approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 novembre 2022, si intende indire una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione di n. 3 Arcate dei Murazzi, formanti un unico Lotto come di seguito descritte:

Arcate 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. Le arcate sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1307 particella 269 subalterno 12. Il bene è classificato come demaniale all'Inventario del Comune di Torino.

Il canone annuo di concessione posto a base di gara è pari a Euro 5.100,00 fuori campo IVA.

Le Arcate sono da destinarsi ad attività sportiva e servizi accessori con particolare riguardo ad attività e servizi rivolti alle persone con disabilità, per tutta la durata del rapporto concessorio, stabilita in anni 6 rinnovabili di ulteriori 6. Il Piano Integrato d'Ambito ammette, per il lotto in oggetto, la destinazione d'uso A.S.P.I. così come definita dall'articolo 3 punto 20 delle NUEA del vigente Piano Regolatore Generale, ad esclusione di attività di intrattenimento e spettacolo e somministrazione di alimenti e bevande svolte anche sotto forma di circolo privato.

La procedura sarà regolata dalle disposizioni di cui al R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mmi. e dall'allegato Disciplinare di gara, che con il presente provvedimento si intende approvare, con aggiudicazione a favore del/della concorrente la cui offerta sia la più alta rispetto al canone annuale posto a base di gara.

Al citato disciplinare sono allegati: il fac- simile dell'Istanza di partecipazione, il fac- simile della dichiarazione sostitutiva di certificazione ed il fac- simile dell'offerta economica, specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico nell'ottica di una semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa. E' inoltre allegato lo schema di concessione - contratto, nonché la scheda Tecnico-Patrimoniale contenente la

consistenza dei beni, il vincolo di destinazione d'uso, i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sul Lotto, gli obblighi e oneri che dovranno essere assunti dall'offerente. Si precisa che le offerte dovranno pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12 del giorno 10 gennaio 2025.

La Commissione di Gara all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, alle ore 10 del giorno 13 gennaio 2025 all'apertura dei plichi pervenuti.

La Dirigente proponente dichiara ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse, anche potenziale, in capo alla stessa.

Tutto ciò premesso,

LA 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;
- Effettuate le valutazioni ritenute necessarie;

DETERMINA

per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte:

1. di approvare l'indizione della procedura ad evidenza pubblica, con il metodo delle offerte segrete e aggiudicazione in favore del/della concorrente che abbia presentato l'offerta più alta rispetto al canone annuale posto a base di gara, per la concessione - per una durata di anni 6 rinnovabili - di n. 3 Arcate individuate con i nn. 89, 91 e 93, comprese nel compendio "Murazzi del Po" e costituenti un lotto unico, alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 e dalla presente determinazione di indizione di gara;
2. di approvare l'allegato disciplinare di gara con annessi fac- simile dell'istanza di partecipazione, fac- simile della dichiarazione sostitutiva di certificazione, fac- simile dell'offerta economica, schema di concessione - contratto e scheda Tecnico - Patrimoniale del Lotto oggetto della procedura;
3. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili necessari alla stipula in caso di aggiudicazione;
4. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147- bis del TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
5. di dare atto che il presente atto rileva ai fini della pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente.

La Dirigente proponente dichiara ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse, anche potenziale, in capo alla stessa.

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Simonetta Cei

Dipartimento Servizi Interni
Divisione Partecipazioni Comunali e Patrimonio
Servizio Patrimonio

DISCIPLINARE DI GARA PUBBLICA
PER LA CONCESSIONE DELLE ARCADE 89 - 91 e 93,
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "MURAZZI DEL PO", SITE NEL COMUNE DI
TORINO, MURAZZI DEL PO LATO DESTRO

Si rende noto che, conformemente alla determinazione dirigenziale n. in esecuzione di quanto stabilito dal Regolamento del Comune di Torino n. 397 è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione dell'immobile di proprietà comunale libero qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO: 3 Arcate 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 rappresentate nella planimetria allegata al presente disciplinare **(All.1)**. Le condizioni specifiche che regoleranno il rapporto di concessione sono dettagliatamente indicate nello SCHEMA DI CONCESSIONE CONTRATTO e nella SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE del Lotto costituenti rispettivamente **All. 2 e 3** al presente Disciplinare per farne parte integrante.

Le arcate sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1307 particella 269 subalterno 12.

Il bene è classificato come demaniale all'Inventario del Comune di Torino.

CANONE ANNUO A BASE DI GARA: EURO 5.100,00 fuori campo IVA.

DESTINAZIONE D'USO VINCOLANTE DELL'IMMOBILE

Il Piano Integrato d'Ambito ammette, per il lotto in oggetto, la destinazione d'uso A.S.P.I. così come definita dall'articolo 3 punto 20 delle NUEA del vigente Piano Regolatore Generale, ad esclusione di attività di intrattenimento e spettacolo e somministrazione di alimenti e bevande svolte anche sotto forma di circolo privato.

Il concessionario è tenuto a destinare le arcate ad attività sportive e servizi accessori con particolare riguardo ad attività e servizi rivolti alle persone con disabilità.

Si precisa che, trattandosi di destinazioni d'uso attribuite direttamente dal Piano Integrato d'Ambito, non saranno dovuti dall'aggiudicatario gli oneri di urbanizzazione per il mutamento di destinazione d'uso rispetto al precedente Piano.

Gli eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento comporteranno il versamento degli oneri previsti dal Regolamento del costo di costruzione con le tariffe in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo.

STATO DELL'IMMOBILE

Il Lotto sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

A tal fine si evidenzia che ogni informazione, descrizione, elaborato avente ad oggetto il Lotto serve esclusivamente per rendere evidente lo stato di fatto noto all'Amministrazione. Sarà onere del soggetto concessionario effettuare approfondite indagini e confronti con i Servizi della Divisione Edilizia Privata al fine di poter ricondurre lo stato dei luoghi a formale legittimità.

La Città non rilascerà alcuna certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili concessi rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Disciplinare, come riportate nelle scheda suindicata. Sarà, conseguentemente, onere dell'assegnatario integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali.

La Città non eseguirà sul Lotto oggetto di concessione alcuna opera di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

A seguito della riconduzione del compendio allo stato legittimato, gravante sul concessionario, quest'ultimo non potrà dare corso ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque modifica dello stato dei luoghi, nonché della volumetria risultante a seguito degli interventi eseguiti allo scopo.

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Saranno interamente a carico del soggetto concessionario:

- l'allestimento del Lotto con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo;
- ogni intervento edilizio ed impiantistico eventualmente necessario a rendere il Lotto idoneo all'uso e conforme alla vigente normativa (anche in materia di superamento delle barriere architettoniche), nessuno escluso, esonerando la Città, 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 Lotto presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva la possibilità dell'assegnatario, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.
L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità dei locali assegnati all'uso vincolante. Del pari, non saranno dovuti dalla Città rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario anche in deroga all'art. 1592 c.c.;
- la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. E' interamente a carico dell'aggiudicatario anche l'adeguamento degli spazi a conformità edilizia e catastale. Sarà, pertanto, onere del concessionario verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza. Il concessionario avrà, quindi, preventivamente all'avvio dell'attività, l'obbligo di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere;
- l'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente per le attività sportive all'interno dell'immobile che l'aggiudicatario intenderà svolgere.

Ulteriori vincoli a carico del concessionario

- Poichè l'immobile risulta assoggettato alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., il Concessionario dovrà rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni apposte sui beni dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del Piemonte e garantire la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione

della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino. Nessuna eccezione, pretesa, richiesta di risarcimento o indennizzo potrà essere avanzata in caso di diniego di autorizzazione.

- Tutti gli interventi dovranno essere effettuati a cura e spese del Concessionario, previa autorizzazione e verifica, anche sotto il profilo progettuale, da parte degli Uffici Tecnici Comunali, esclusa per la manutenzione ordinaria.
- 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 e la Città in funzione della quota parte di competenza.
- Il concessionario si impegna ad accordarsi con gli altri concessionari delle altre 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.

Si richiama il disposto dell'art. 34 del citato Regolamento n. 397: *“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. Al Concessionario può essere riconosciuto il diritto di prelazione previsto dall'articolo precedente in tema di locazione in caso di destinazioni per le quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo lo prevedano. 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. Essa è consentita previa verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo al nuovo concessionario/affittuario ed alle ulteriori*

condizioni contrattualmente previste. La cessione del ramo d'azienda comporta, in ogni caso, la perdita del diritto di prelazione”.

DURATA DELLA CONCESSIONE

6 ANNI, RINNOVABILI DI ULTERIORI 6 ANNI (secondo le modalità indicate nell'art. 4 dello schema di CONCESSIONE-CONTRATTO).

PROCEDURA DI GARA

La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii, dal Titolo II Capo III del Regolamento Comunale n. 397 e ad essa non si applicano le norme del D.Lgs. 36/2023 (“Codice dei contratti pubblici”) salvo ove espressamente richiamate negli atti di gara.

Ai sensi dell'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827/24 sopra richiamato, l'asta si terrà per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col canone annuale posto a base della gara e l'aggiudicazione verrà pronunciata, ai sensi dell'art. 76, comma 2, del citato Regio Decreto, a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al canone annuale posto a base d'asta.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida.

1. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché persone giuridiche/società/ditte/enti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I soggetti partecipanti, **a pena di esclusione**, devono possedere i requisiti e rispettare le condizioni oggetto delle dichiarazioni di cui all'**All. 5**.

Sono ammesse:

- offerte per procura speciale. La procura speciale dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti.

In tal caso tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal/dalla delegato/a in capo al/alla delegante. Le dichiarazioni di eventuali offerte migliorative (in caso di parità di valide offerte - punto 4) saranno ammesse se tale facoltà è espressamente prevista nella procura;

- offerte congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, **a pena di esclusione**, dovranno

tutti sottoscrivere con firma autografa la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a.

La procura dovrà essere allegata in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti della Città.

Nel caso di offerta congiunta l'esclusione dalla gara di uno dei soggetti non inficia la partecipazione degli altri soggetti.

E' ammessa la costituzione, da parte degli offerenti che ne abbiano fatto espressa richiesta nell'istanza di partecipazione ed esclusivamente tra gli stessi, di società che stipulerà il Contratto con la Città di Torino. In tale ipotesi l'offerta dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i soggetti che intendono costituire la società, che dovrà essere iscritta nel Registro Imprese per la stipulazione del Contratto. I partecipanti sono considerati responsabili solidalmente nei confronti della Città fino alla stipulazione stessa. In caso di mancata costituzione della società, il Contratto dovrà essere sottoscritto dagli offerenti.

Non è richiesta l'indicazione delle quote/misure di partecipazione alla società che venisse successivamente costituita.

Non è ammessa, **a pena di esclusione di tutte le offerte presentate**, la presentazione di più offerte, direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri, da parte dello stesso soggetto sul Lotto.

Non è ammessa **a pena di esclusione** offerta per persona da nominare.

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate.

2. TERMINE E MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per prendere parte alla gara gli/le interessati/e dovranno, **a pena di esclusione**:

- inviare la propria offerta - direttamente, a mezzo posta con raccomandata a.r. o tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia) - in **plico** opportunamente sigillato sui lembi di chiusura (es. con ceralacca o nastro adesivo o controfirma) al fine di confermare l'autenticità della chiusura originaria ed escludere qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto, facendola pervenire all'**Ufficio Protocollo**

Generale della Città di Torino – Piazza Palazzo di Città n. 1 - 10122 Torino – entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 10 gennaio 2025.

Non potranno essere accettate offerte pervenute oltre tale termine ancorché spedite in data anteriore al termine stesso.

Faranno fede timbro/data e ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento. In ogni caso il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del/della mittente*.

*L'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 8,30 alle ore 16,00 ed il venerdì dalle ore 8,30 alle ore 14,00. Per ottenere ricevuta di consegna è necessario munirsi di fotocopia della busta sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione.

Sul plico dovrà essere apposta la dicitura: “CONTIENE OFFERTA PER GARA PUBBLICA N. /2024 LOTTO UNICO - Arcate 89 - 91 e 93 - Murazzi del PO - NON APRIRE” e dovranno essere indicati anche denominazione o ragione sociale e residenza/sede legale del/della mittente.

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di dodici mesi dalla data di presentazione; l'Amministrazione non è obbligata a contrarre e per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento della formalizzazione contrattuale può valutare non più opportuno procedere alla concessione del bene, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

2.1 DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico di cui al precedente punto 2 dovrà contenere la seguente documentazione:

- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE corredata, se del caso, dalla procura speciale di cui al punto 1 del presente disciplinare (punto 2.2);
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento (punto 2.3);
- Originale della Quietanza del “DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO” o originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) o copia dell'ordine di bonifico dell'Istituto bancario esecutore (punto 2.4);
- **Busta sigillata** contenente originale della “OFFERTA ECONOMICA” (punto 2.5);

2.2. ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione alla gara dovrà essere redatta – sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (**All. 4**) - in lingua italiana ed in bollo (marca da euro 16,00), sottoscritta con **firma autografa a pena di esclusione** dall'offerente o - in caso di persone giuridiche/società/ditte/enti – dal/dalla legale rappresentante.

In caso di partecipazione congiunta, anche finalizzata alla costituzione successiva di società, l'istanza dovrà essere sottoscritta con firma autografa, **a pena di esclusione**, da tutti i soggetti, i quali dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e resteranno solidalmente obbligati.

L'istanza dovrà essere sottoscritta con firma autografa e contenere tutte le dichiarazioni di cui all'**All. 4** senza l'apposizione in essa di alcuna condizione a pena di esclusione.

La mancata presentazione dell'istanza comporta l'esclusione dalla procedura.

2.3 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

La dichiarazione sostitutiva di certificazione – redatta sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (**All. 5**) - dovrà essere rilasciata ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

La stessa dovrà essere accompagnata, **a pena di esclusione**, da copia fotostatica del documento di identità del/della sottoscrittore/sottoscrittrice (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/extracomunitarie).

In caso di partecipazione congiunta, anche finalizzata alla costituzione successiva di società, ciascun soggetto partecipante dovrà singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e dovrà, a pena di esclusione, fornire e sottoscrivere con firma autografa singola dichiarazione di cui all'allegato 4 o unica dichiarazione congiunta conforme a tale allegato sottoscritta con firma autografa da tutti i soggetti partecipanti.

A pena di esclusione, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta con firma autografa e contenere tutte le dichiarazioni di cui all'**All. 5** senza l'apposizione in essa di alcuna condizione.

La non veridicità della dichiarazione comporterà l'esclusione dell'aggiudicatario, la revoca dell'aggiudicazione e la decadenza della concessione per fatto imputabile all'aggiudicatario/a, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.

La Città, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale provvisorio prestato, salvo, comunque, il diritto al maggior danno.

La mancata presentazione della dichiarazione comporta l'esclusione dalla gara.

2.4 DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

Il deposito cauzionale provvisorio e infruttifero, a garanzia dell'offerta, dovrà essere di importo pari a **Euro 1.275,00** corrispondente a tre mensilità del canone annuale posto a base d'asta.

Detta cauzione dovrà essere prestata attraverso una delle seguenti modalità:

► **mediante versamento di assegno circolare non trasferibile** (intestato al Tesoriere del Comune di Torino) presso lo sportello Unicredit a ciò dedicato sito in via XX Settembre n. 31 oppure altro sportello Unicredit abilitato; in tal caso nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare dovrà essere inserita la quietanza di deposito rilasciata;

► **mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa** (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara. La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c, in tal caso nel plico cui al punto 2 del Disciplinare dovrà essere inserito originale della fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa;

► **mediante bonifico bancario** sul conto intestato al Comune di Torino – IBAN: IT70K0200801033000101230046, indicando quale causale: “Deposito cauzionale per partecipazione Asta Pubblica n./2024 – Lotto UNICO - Arcate 89 - 91 e 93 - Murazzi del PO - ”; in tal caso nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare dovrà essere inserita copia dell'ordine di bonifico.

2.5 OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, in lingua italiana - sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (**All. 6**) - e dovrà consistere in un'offerta almeno pari al canone posto a base di gara.

L'offerta dovrà contenere l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone annuale di concessione offerto, espresso, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il canone indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione. Saranno considerate valide unicamente le offerte pari o superiori al canone a base d'asta.

A pena di esclusione l'offerta, come sopra formulata, dovrà essere:

- firmata con firma autografa, dal/dalla sottoscrittore/sottoscrittrice dell'istanza di partecipazione o da tutti/e in caso di partecipazione congiunta;
- incondizionata;
- chiusa in una apposita busta sigillata.

Sulla busta, contenente esclusivamente l'offerta, dovrà essere riportato il nome dell'offerente e la scritta: "OFFERTA ECONOMICA PER GARA PUBBLICA N. /2024 LOTTO UNICO - ARCADE 89 - 91 e 93 - MURAZZI DEL PO ". La busta dovrà essere inserita nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare.

La mancata presentazione dell'offerta economica comporta l'esclusione dalla gara.

3. SEDUTA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

Alle ore 10 del giorno 13 gennaio 2025 presso la sala riunioni del Dipartimento Servizi Interni, piazza Palazzo di Città 7 (piano 1°) – Torino, la Commissione di gara procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare.

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i/le concorrenti in caso di difetto degli elementi essenziali previsti dal presente bando.

In tali casi non si procederà all'apertura e verifica dei restanti documenti presentati dai/dalle concorrenti esclusi/e.

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali o non previsti a pena di esclusione, l'Amministrazione ammetterà con riserva l'offerta, dichiarando sospesa la seduta di gara e procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai/alle concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte, pena l'esclusione dalla gara, entro il termine fissato dalla Commissione, che comunque non potrà essere superiore a 10 giorni dalla comunicazione.

La seduta di gara, nel caso in cui la Commissione ricorra al soccorso istruttorio, proseguirà in altra data, la cui notizia verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune di Torino alle pagine: <http://www.comune.torino.it/comuneaffita> e <http://www.comune.torino.it/bandi>.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente punto 2 (ISTANZA DI PARTECIPAZIONE - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE - DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO) e dichiarate le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le OFFERTE ECONOMICHE.

L'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al canone posto a base d'asta.

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione in caso di una sola offerta valida.

In caso di parità di valide offerte si procederà, a norma dell'art. 77 del sopra richiamato R.D. 827/1924, ad una licitazione privata tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa.

E' pertanto onere di ciascun offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte. Ove nessuno/a di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione dell'apposita determinazione dirigenziale, una volta esperiti i controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a e le verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Torino ai seguenti indirizzi:

<http://www.comune.torino.it/comuneaffitta>

<http://www.comune.torino.it/bandi>

per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione.

Ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatarie il deposito cauzionale provvisorio prestato verrà restituito previa autorizzazione rilasciata dal Servizio Patrimonio alla Tesoreria Comunale. Quelli costituiti attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituiti mediante invio del documento all'offerente. La restituzione avverrà senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Per l'aggiudicatario/a il deposito cauzionale provvisorio sarà trattenuto a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione della cauzione definitiva di cui al successivo punto 5 del presente Disciplinare (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto l'atto).

Per il soggetto secondo in graduatoria la cauzione verrà trattenuta sino all'aggiudicazione definitiva.

Si precisa che la presentazione di offerte non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

5. SOTTOSCRIZIONE DELLA CONCESSIONE-CONTRATTO

L'Aggiudicatario/a, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione dovrà, preliminarmente alla stipula del contratto, produrre tutta la documentazione che verrà richiesta dal competente Ufficio del Servizio Patrimonio, ivi compresa la cauzione/fidejussione definitiva e le polizze assicurative. Dovrà inoltre provvedere al pagamento delle imposte di registro e di bollo ai fini della registrazione del contratto.

A tal fine si specifica che l'ammontare dell'imposta di registro, ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, D.P.R. 131/86 è pari al 2% del valore complessivo della concessione.

Nello specifico, ai fini della formalizzazione del contratto, dovrà essere fornito originale della cauzione definitiva infruttifera (a garanzia del pagamento del canone e dell'adempimento degli altri obblighi contrattuali), di importo pari a tre mensilità del canone annuale complessivamente offerto. Tale cauzione potrà essere prestata in denaro o mediante fideiussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a sei mesi dopo la scadenza della concessione.

Tale fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore 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.

Non verranno accettate fidejussioni o polizze assicurative carenti dei requisiti sopra richiesti.

Nel caso in cui l'aggiudicatario/a, per qualunque motivo, non sottoscriva l'atto o in caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa e verrà escussa la cauzione provvisoria/definitiva, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. Il contratto sarà formalizzato mediante scrittura privata e sottoscritto di regola con modalità elettronica.

La consegna definitiva del Lotto avverrà contestualmente alla sottoscrizione della concessione-contratto.

La Città si riserva la facoltà di procedere alla consegna anticipata del Lotto nelle more delle verifiche di legge in capo all'aggiudicatario al solo fine di consentirne la custodia per preservare l'integrità del bene, nonché per l'esecuzione delle misurazioni e delle analisi dell'immobile prodromiche alla progettazione del recupero del Lotto, con esclusione di qualsivoglia altra attività.

Nel caso in cui l'aggiudicatario/a, per qualunque motivo, non sottoscriva l'atto e/o non produca la

documentazione richiesta nei termini previsti, l'Amministrazione Comunale pronuncerà la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente ed il deposito provvisorio sarà incamerato (o la corrispondente somma della cauzione definitiva, se già versata), fatto salvo il diritto della Città di agire per il risarcimento del maggior danno.

In tutte le ipotesi in cui il/la miglior offerente non sia dichiarato/a aggiudicatario/a o in tutte le ipotesi in cui l'aggiudicatario/a non sottoscriva la concessione-contratto, l'Amministrazione ha facoltà di prendere in considerazione il/la concorrente che abbia presentato la seconda miglior offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

6. DISPOSIZIONI FINALI

6.1 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario/a in relazione alla concessione è competente il Foro di Torino. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2440/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, al Regolamento n° 397 e al Regolamento per la Disciplina dei contratti della Città di Torino, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

6.2 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato.

I dati personali sono raccolti e trattati ai sensi dell'art. 6 paragrafo 1 lettera e) del Regolamento.

I dati forniti saranno oggetto di: raccolta, strutturazione, estrazione, comunicazione mediante trasmissione raffronto o l'interconnessione, registrazione, conservazione, consultazione, organizzazione, cancellazione o distruzione, ogni altra operazione applicata a dati personali.

Il Comune di Torino non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

Considerata la tipologia della procedura in oggetto, il Comune potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

In ordine al procedimento instaurato, si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del/della contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura per la concessione sui beni di proprietà della Città di Torino;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che l'interessato/a, se intende partecipare alla procedura, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'impossibilità di accogliere l'istanza presentata;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento e ad ogni soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.; i dati potranno essere, altresì, comunicati ai soggetti cui la comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; i dati, infine, potranno essere comunicati ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela della Città di Torino in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali;
- e) i diritti spettanti all'interessato/a sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.lgs. 196/2003:
 - diritto di ottenere dal Titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che lo riguardano e, in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni previste dall'art. 15 del Regolamento ed, in particolare, a quelle relative alla finalità del trattamento, alle categorie di dati, ai destinatari o categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, al periodo di conservazione, ecc.;
 - diritto di ottenere la rettifica dei dati nonché l'integrazione degli stessi;
 - diritto di cancellazione dei dati ("diritto all'oblio") laddove ricorra una delle fattispecie di cui all'art. 17 del Regolamento;
 - diritto di limitazione del trattamento, nei casi previsti dall'art. 18 del Regolamento;
 - diritto di portabilità dei dati ai sensi dell'art. 20 del Regolamento;

f) soggetto attivo Titolare della raccolta e del trattamento dei dati è l'Amministrazione Comunale, con sede in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, 10122, Torino; per il procedimento in essere il Titolare ha designato a trattare i dati il Dirigente della Divisione Partecipazioni Comunali e Patrimonio, p.zza Palazzo di Città n. 7, e-mail: direzione.patrimonio@comune.torino.it; il responsabile della Protezione dei dati per il Comune di Torino è contattabile alla seguente e-mail rpd-privacy@comune.torino.it;

g) i dati personali saranno trattati e conservati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti (per tutta la durata dell'istruttoria e successivo periodo di tutela strutturale alle esigenze dell'Ente e , comunque, non oltre 20 anni successivi alla scadenza del rapporto di concessione); l'Amministrazione Comunale attua idonee misure per garantire che i dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Amministrazione Comunale impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo; le misure di sicurezza adottate sono: sistemi di autenticazione, sistemi di autorizzazione, sistemi di protezione (antivirus, firewall, altro) minimizzazione, cifratura e continui monitoraggi di verifica e controllo continuo; la Città non utilizza modalità di trattamento basate su processi decisionali automatici;

h) qualora si ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, sarà possibile rivolgersi all'Autorità di controllo, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento; ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it (e-mail: garante@gpdp.it).

6.3 INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Simonetta Cei, Dirigente del Servizio Patrimonio, Piazza Palazzo di Città n° 7, tel. 011.01122457/21948/23226/23232/22537/22327.

E' possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara attraverso i seguenti indirizzi di posta elettronica:

- patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it

- affitticommerciali@comune.torino.it

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili nella sezione FAQ della pagina web dedicata alla

procedura di gara.

Sul sito internet del Comune di Torino alle pagine <http://www.comune.torino.it/bandi/> e <http://www.comune.torino.it/comuneaffitta> verranno pubblicati l'avviso d'asta, il presente Disciplinare (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

E' possibile prenotare un appuntamento per visitare il Lotto attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: affitticommerciali@comune.torino.it

Le eventuali richieste di informazioni e/o visite in loco dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte di cui al punto 1 del presente Disciplinare.

Copia del Disciplinare con i relativi allegati è disponibile, inoltre, presso il Servizio Patrimonio - Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto (Ufficio Contratti Commerciali).

Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui al punto 1. del presente Disciplinare decorre il termine per eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n.104.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione recapiti e-mail e di PEC.

La Dirigente
Dott.ssa Simonetta CEI

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0134517 del 27/05/2022

Comune di Torino

Via Murazzi Del Po

civ. 57

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1307

Particella: 269

Subalterno: 12

Compilata da:

Alano Claudio

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

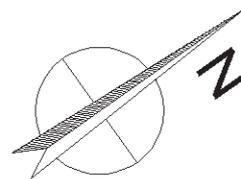
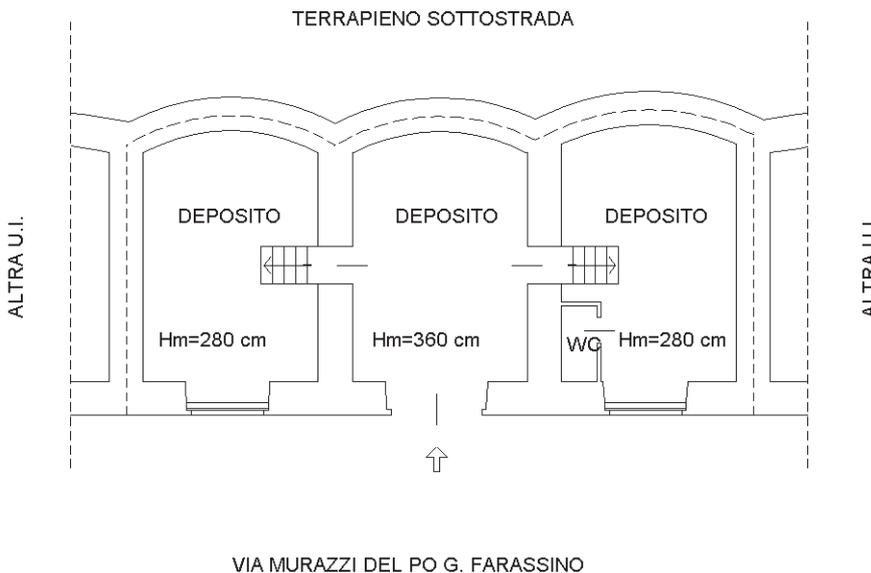
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA SOTTOSTRADA

Hm 307



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2023 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1307 - Particella 269 - Subalterno 12 >
VIA MURAZZI DEL PO GIUSEPPE FARASSINO n. 57 Piano T

**SCHEMA DI CONCESSIONE-CONTRATTO DELLE ARCATI 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'Immobile 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'Immobile. In caso di cessazione della propria attività il Concessionario si obbliga al rilascio dell'Immobile.

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 Eurofuori 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 tratterrà 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

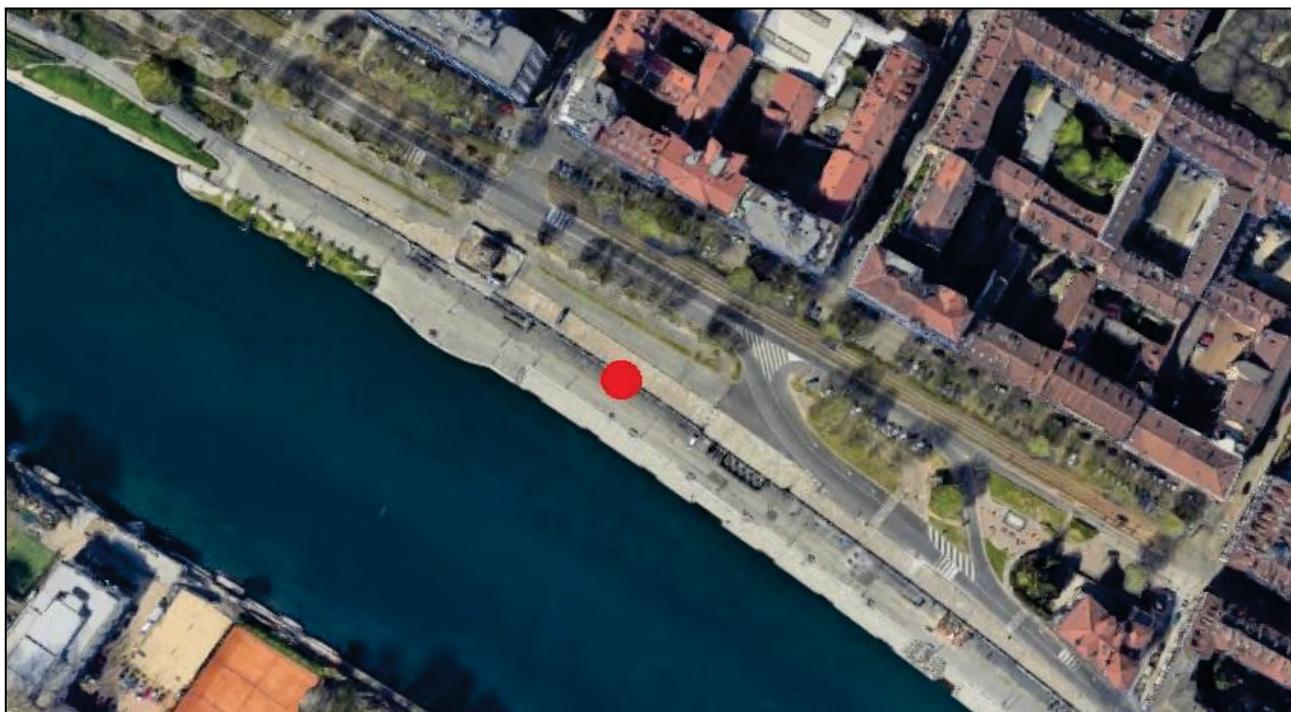
- l'art. 17 – Revoca e decadenza

- l'art. 23 – Foro competente

Torino,

IL CONCESSIONARIO

SCHEDA TECNICO PATRIMONIALE
CONCESSIONE ARCADE 89-91-93 – MURAZZI DEL PO



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Le arcate fanno parte del complesso architettonico dei Murazzi e sono localizzate nella parte conosciuta come “lato destro” che si estende parallela a corso Cairoli. La porzione immobiliare che costituisce il lotto è composta da tre arcate individuate dai numeri 89, 91 e 93 sulla planimetria già documento del Piano Integrato d’Ambito. Le arcate si trovano in corrispondenza della posizione mediana dell’isolato compreso tra le soprastanti vie Cavour e dei Mille che tagliano trasversalmente corso Cairoli. L’accesso è posizionato in corrispondenza dell’arcata 91; i locali sono caratterizzati da bassi volumi coperti da volte a botte che si relazionano mediante varchi arcuati ribassati.

Le superfici utili lorde, desunte dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco, risultano di circa 100 mq complessivi.

CANONE ANNUALE A BASE D’ASTA

Euro/anno 5.100,00 (euro/anno cinquemilacento/00).

Il valore di cui sopra rappresenta il canone commerciale delle unità immobiliari in oggetto nelle condizioni di manutenzione e conservazione attuali.

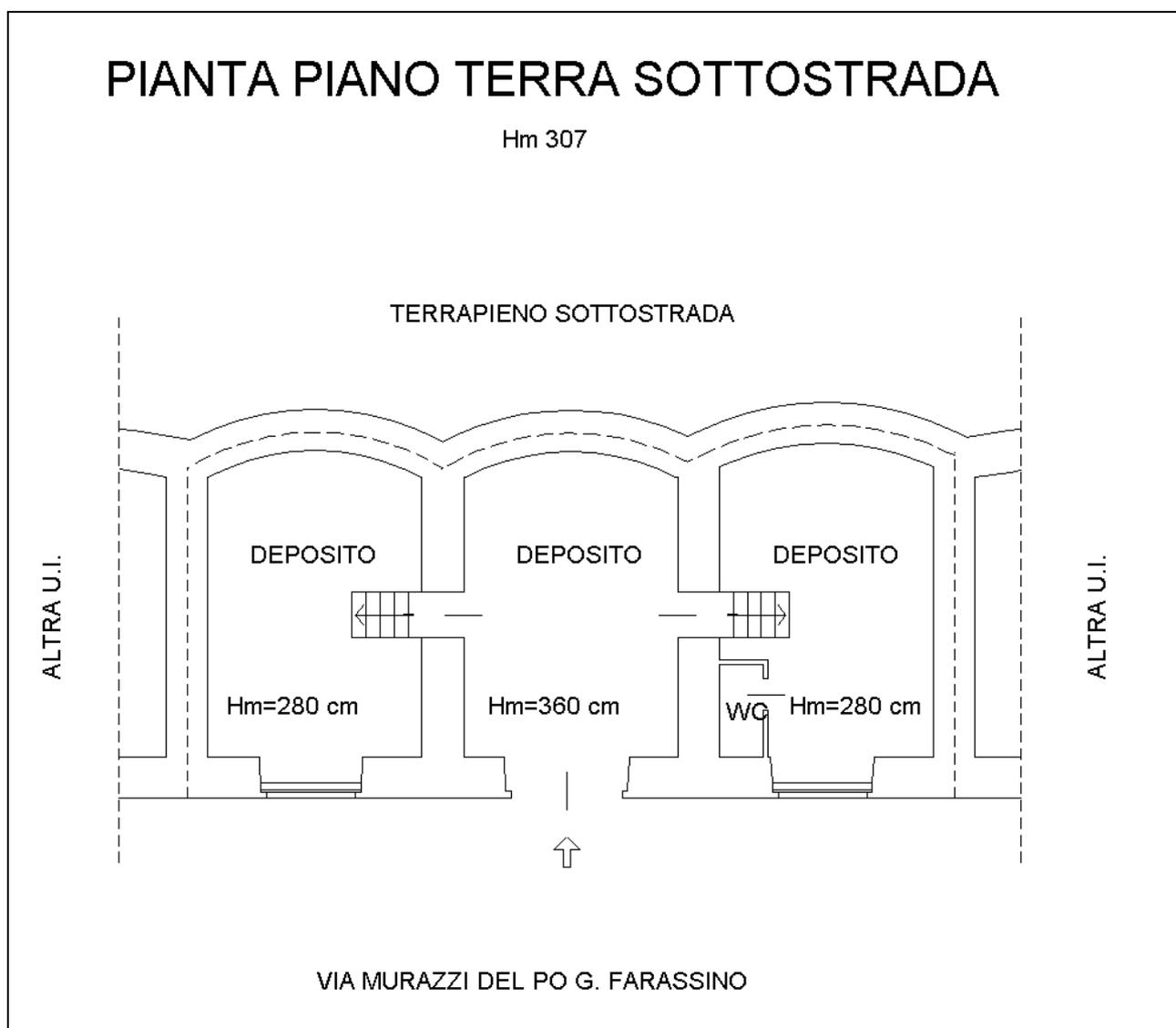
IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1307 particella 269 subalterno 12 (indirizzo: via Murazzi del Po Giuseppe Farassino n. 57, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 98 m², superficie catastale totale 128 m²; rendita Euro 379,60) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1307 part. 269.

Il concessionario avrà l'obbligo, anche a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, di provvedere, a propria cura e spese, al formale aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

PLANIMETRIA CATASTALE

Si riporta, a mero titolo informativo, la planimetria catastale (non in scala) depositata presso l'Agenzia del Territorio che non è da intendersi quale stato legittimato.



VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

Con Decreto n. 213/2013 del 8 luglio 2020 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che il bene denominato "Murazzi del Po" è di interesse culturale ai

sensi degli articoli 10, 12, 13 del Dlgs. n. 42/2004 e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

Con Decreto della Commissione Regionale n. 297 del 13 ottobre 2015 è stata autorizzata la concessione in uso alle seguenti vincolanti prescrizioni di seguito riportate che il concorrente si impegna fin da subito a rispettare: “[...]”

- *dovrà essere garantita la conservazione del bene. Qualora a tal fine si renda necessaria all'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 ad approvazione della Soprintendenza [...] 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 soprintendentizia*
- *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 società competenti;*
- *dovrà essere garantita la fruizione pubblica delle arcate [...].*

Il lotto risulta inoltre essere compreso tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

STATO OCCUPATIVO

Il lotto si presenta attualmente libero.

UTENZE

Saranno a carico del concessionario le opere necessarie per l'allacciamento degli impianti da realizzare ex novo o da adeguare, nonché tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

La società distributrice dell'energia elettrica, per conto della Città di Torino, ha realizzato una cabina di trasformazione in corrispondenza delle arcate individuate con i numeri 51 e 53 ad uso delle utenze in bassa/media tensione delle arcate in concessione. Tutte le opportune richieste di attivazione dei contatori dovranno essere effettuate tramite il gestore individuato dal concessionario a proprie cure e spese. In corrispondenza della cabina MT/BT è stato predisposto

un idoneo locale contatori centralizzato (ubicato nell'arcata numero 55) dove sarà possibile il prelievo di energia da parte del concessionario. La Città di Torino ha provveduto a realizzare un cavidotto di collegamento tra il suddetto locale e le arcate in concessione; sarà cura del concessionario realizzare l'impianto elettrico relativo con partenza dal medesimo locale tecnico derivandosi dal proprio contatore di energia (POD dell'utente). La progettazione nonché la realizzazione di tutta la componentistica dell'impianto elettrico, a valle del contatore di energia, compreso l'impianto di terra, sarà a cura e spese del concessionario.

In merito alla fornitura di acqua potabile, il concessionario dovrà provvedere all'allacciamento (la condotta d'acqua è posizionata sulla strada soprastante le arcate) e alla conseguente fornitura di acqua tramite Smat S.p.A. La produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere garantita tramite opportune apparecchiature elettriche.

Qualsiasi allacciamento telefonico dovrà essere richiesto al venditore individuato dal concessionario e tutte le opere su strada, relative all'allacciamento stesso, saranno a totale cura e spese del concessionario medesimo.

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'allacciamento alla rete fognaria e all'ottenimento delle relative autorizzazioni dagli enti preposti.

È assolutamente vietato l'utilizzo di fiamme libere, fornelli a gas o stufe a gas, di stufe elettriche con resistenza in vista, di stufe a kerosene, di apparecchi a incandescenza senza protezione, nonché il deposito di sostanze che possono, comunque, provocare incendi o esplosioni.

Non è ammessa la realizzazione di impianti sulla facciata salvo determinati presidi di sicurezza che dovranno essere sottoposti all'approvazione della Città nonché degli enti competenti al rilascio del relativo nulla osta.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 (mecc. 2004 02201/009) del 20 dicembre 2004, è stata adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., la variante al PRG n. 82 (approvata in via definitiva con la deliberazione mecc. 2006 01775/009 del 20 marzo 2006). Nel testo della variante 82 si dispone che *"...i progetti e gli interventi devono rispettare i criteri di armonioso e corretto inserimento architettonico-ambientale e paesaggistico nel rispetto della percezione degli stessi dal fiume così come previsto dal Piano d'Area, tramite specifico Regolamento che dovrà definire, tra gli altri, anche i criteri e le modalità di assegnazione delle arcate, la localizzazione e la distribuzione delle attività stesse, da approvarsi in Consiglio Comunale"*.

Con successiva deliberazione consiliare del 27 marzo 2006 (mecc. 2005 10392/122) la Città ha approvato, pertanto, il progetto integrato d'ambito, lo studio di valutazione dei rischi, il Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po (n. 319), la mappa di destinazione delle arcate ed il relativo disciplinare tipo di concessione. Il Piano Integrato d'Ambito approvato non ha però trovato attuazione e poiché permaneva la necessità di regolamentare gli interventi e la riqualificazione dell'area, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 marzo 2013 (mecc. 2012 07672/115), è stato approvato un nuovo Piano Integrato d'Ambito costituito da un allegato tecnico e da un nuovo Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po (n. 362). Il Regolamento è stato successivamente modificato, all'art. 34, con deliberazione consiliare (mecc. 2014 02662/070) del 16 giugno 2014 e con deliberazione del Consiglio Comunale del 27 aprile 2015 (mecc. n. 2015

00844/070) sono stati modificati: l'allegato tecnico, gli artt. 8 comma 1 e 2, il Titolo III, con l'introduzione dell'art. 8 bis, il Capo I "Disposizioni Generali" del Titolo IV, con l'introduzione dell'art. 11 bis, è stato integrato l'art. 31 con l'introduzione del comma 3 ed infine è stato abrogato l'art. 34, mentre con deliberazione del Consiglio Comunale del 13 maggio 2019 (mecc. 2018 003360/009) è stato infine approvato il nuovo art. 35.

Si richiamano gli impegni previsti dai commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8 dell'art. 35 – Norme e rimandi finali del succitato Regolamento :

"3. Considerate le diverse tipologie di attività che potranno essere ospitate nelle varie arcate, al fine di garantire il coordinamento tra i soggetti concessionari e gli altri soggetti aventi titolo all'utilizzo dell'area, per individuare e garantire le misure di Safety e Security in applicazione delle normative vigenti, nel seguito vengano indicate le prescrizioni, per quanta riguarda la gestione della sicurezza nell'area esterna comune, che i responsabili delle varie attività dovranno attivare durante le aperture dei vari locali.

4. I gestori in funzione delle varie attività, dovranno garantire il rispetto delle normative vigenti e, in particolare, per le attività di pubblico spettacolo, il Decreto Ministeriale 19 agosto 1996 e la Circolare del Ministero degli Interni n. 11001/1/110/(10) del 18 luglio 2018 e s.m.i..

5. Gli accessi e la percorribilità del complesso rispetto ad ostacoli fissi devono rispettare i parametri in analogia al punto 2.1.3 dell'allegato al Decreto Ministeriale 19 agosto 1996.

6. Inoltre i piani di gestione della sicurezza/emergenza di ogni singola attività dovranno essere integrati da prescrizioni minime di carattere generale riferite all'intera area esterna "via pubblica", che si elencano nel seguito:

a) presenza (nell'area esterna), durante l'orario di apertura di ciascun locale, di un addetto all'emergenza che eviti gli assembramenti davanti al locale stesso, al fine di garantire il regolare esodo, in caso di emergenza, delle persone presenti nel locale;

b) dotazione di radio almeno ad un addetto di ogni locale (agli addetti all'esterno), al fine di poter dare immediata segnalazione e condivisione delle eventuali problematiche, per una gestione degli esodi. In caso di manifestazioni di pubblico spettacolo sull'area esterna del Complesso Murazzi, il piano di emergenza specifico dovrà prevedere che il Responsabile dell'emergenza dell'evento coordini anche gli addetti di ogni locale dotati di radio, per una corretta e condivisa gestione dei flussi soprattutto in caso di emergenza;

c) dotazione, per ogni attività, di due salvagenti e due giubbotti di salvataggio per un eventuale primo soccorso di persone accidentalmente cadute nel fiume;

d) nel caso di manifestazioni di pubblico spettacolo nell'area esterna, i gestori delle varie attività dovranno garantire:

- sospensione delle attività di pubblico spettacolo in ogni locale ove necessario qualora in contrasto con la gestione della sicurezza;

- divieto di utilizzo di lattine-bicchieri e bottiglie di vetro su tutta l'area dei Murazzi.

7. Dette prescrizioni minime potranno essere rivalutate in futuro a seguito di prescrizioni degli Enti preposti all'ordine pubblico o per modifiche degli aspetti normativi di settore.

8. Per lo scenario dell'emergenza meteoidrologica, i soggetti concessionari e gli altri soggetti aventi titolo all'utilizzo dell'area devono redigere un "Piano Operativo" che contenga le procedure finalizzate a sgomberare l'area dal pubblico fruitore della medesima e a rimuovere le strutture e le attrezzature ivi presenti in caso di rischio idraulico, che, per il sito in oggetto, ubicato all'interno

dell'alveo del fiume Po, deve essere determinato sulla base di uno studio idraulico di dettaglio che tenga conto delle indicazioni/previsioni del Centro Funzionale (Arpa Piemonte) in ordine alla gestione del rischio idraulico per le situazioni particolari lungo il Po cittadino, anche al di sotto dei livelli di criticità ordinaria, utilizzando altresì la correlazione dei livelli di fiume ai Murazzi con i livelli rilevati dagli idrometri presenti a monte, fornendo chiara indicazione delle tempistiche previste, le quali potranno anche essere graduate in funzione dell'interferenza che i vari elementi potranno avere nei confronti delle dinamiche di piena della corrente idrica."

Il partecipante prende inoltre atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2020 00886/028 del 4 maggio 2020 - *Piano comunale di protezione civile (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 8 aprile 2013 - mezz. 2013 00966/028)*. Approvazione nuova appendice "Murazzi Po-Fioccardo" - è stato approvato il Piano "Murazzi Po-Fioccardo" ed i relativi allegati. Trovandosi l'area dei Murazzi interamente in alveo è stata infatti ravvisata la necessità di sviluppare modalità di comunicazione ed allertamento più efficaci rivolte ai fruitori del fiume Po e, al contempo, migliorarne la sua fruizione. A conclusione del procedimento sono stati così individuati i nuovi valori soglia idrometrici critici (cosiddetta soglia "Murazzi") che vanno ad integrarsi alle soglie già codificate di riferimento per la gestione del sistema di allertamento regionale (cosiddette soglie 1, 2 e 3 del bollettino di previsione delle piene ovvero pre-soglia, guardia e pericolo) ed in caso di previsione del loro superamento i bollettini di previsione delle piene emessi da Arpa Piemonte, come concordato, riportano in nota questa ulteriore informazione. E' stato pertanto sviluppato, di concerto con il Centro Funzionale Arpa Piemonte, un nuovo strumento pianificatorio rivolto a specifici soggetti fruitori del Po, in particolare i circoli canottieri ed i titolari delle attività lungo il Po, finalizzato alla adozione di opportune misure cautelative atte ad evitare danni agli arredi/attrezzature ed alla salvaguardia delle persone e che interesserà anche i concessionari delle arcate dei Murazzi. Il suddetto documento è suddiviso in fasi operative nel quale sono descritte quali sono le condizioni che le attivano, i soggetti coinvolti (interni ed esterni all'Amministrazione), le azioni da compiere ed i relativi tempi di attuazione.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale 714/2021 del 02/08/2021 è stata approvata l'interpretazione autentica degli artt. 3 e 6 del predetto Regolamento in coerenza con quanto disposto dal citato art. 35.

Secondo quanto indicato dal Piano Integrato d'Ambito le arcate numero 89, 91 e 93 sono destinate ad 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. Nell'ambito di tale destinazione il Lotto dovrà essere destinato a sport, come meglio indicato nel Disciplinare di gara.

A mero titolo informativo, si fa presente che con Determinazione DD 906 del 23 marzo 2020 la Divisione Turismo, Attività Economico Produttive e Sviluppo della Città di Torino ha dato, tra l'altro, atto che la Conferenza di Servizi, convocata con nota del 16 gennaio 2020, ha approvato, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento n.362, il nuovo progetto dehors, terrazze, strutture fisse e rimovibili, aree esterne del complesso dei Murazzi del Po.

Destinazione Urbanistica da P.R.G.: Zona Urbana Centrale Storica – Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico (arcate Murazzi del Po) soggetta alle disposizioni dell'art. 19 comma 16bis delle N.U.E.A. di P.R.G..

Vincoli: Vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”; il complesso dei Murazzi è compreso nel Piano Territoriale Operativo (P.T.O.) del Po, e nel Piano d’Area “Sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po”, Piano d’Area del Parco fluviale del Po – Tratto Torinese; Vincolo idrogeologico in area esondabile, Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

I progetti e gli interventi sul Lotto dovranno essere sottoposti al parere preventivo di tutti gli Enti interessati tra cui, a mero titolo esemplificativo, la competente Autorità Idraulica, gli Enti competenti per gli aspetti di pubblica sicurezza, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e l’Azienda Sanitaria Locale competente.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l’immobile è inserito da Fase IV in classe IV – Aree di intensa attività umana, con limite assoluto di immissione diurno 65 dBAe limite assoluto di immissione notturno 55 dBA.

L’area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Murazzi del Po e corso Cairoli.

In relazione ai possibili riusi dell’immobile e dell’area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. “Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i.. Si richiama inoltre quanto prescritto dal Regolamento del complesso dei Murazzi del Po dal Regolamento Comunale per la Tutela dall’Inquinamento Acustico

PIANO DEL COMMERCIO

Il Lotto è ricompreso nell’ Addensamento Commerciale A1 - centrale.

DESTINAZIONE D’USO

L’articolo 7 del Titolo III del Regolamento del Complesso dei Murazzi del Po prescrive che *“L’utilizzo delle arcate è destinato alle attività previste dall’allegato tecnico (Tavola 1). Per tale utilizzo esse possono essere date in concessione a soggetti privati. Tale concessione è subordinata all’accettazione di apposito disciplinare allegato al contratto di concessione, nel quale deve essere previsto il rispetto delle indicazioni di sicurezza degli enti competenti, nonché l’impegno a realizzare periodiche esercitazioni, con redazione di specifico verbale da produrre al Concedente.”* Per il lotto in oggetto la destinazione d’uso ammessa è A.S.P.I., così come definita dall’articolo 3 punto 20 delle NUEA del vigente Piano Regolatore Generale, ad esclusione di locali di intrattenimento e spettacolo e di somministrazione di alimenti e bevande svolti anche sotto forma di circolo privato. E’ fatto obbligo al concessionario di destinare il Lotto ad attività sportive e servizi accessori, con particolare riguardo alle persone con disabilità.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà concesso senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

Le eventuali e successive trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico del concessionario, qualora dovuti e nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

Il concessionario si impegna ad accordarsi con gli altri concessionari delle altre 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.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Nelle arcate è stata rilevata la realizzazione di opere abusive in assenza di titolo edilizio così come indicato nella *“Relazione sullo stato dei luoghi con riferimento ai manufatti che si ritengono realizzati in assenza di titolo”* del Servizio Vigilanza Edilizia della Città di Torino di cui si riportano di seguito le relative conclusioni.

“Le arcate 89, 91 e 93 hanno accesso unico dall'arcata 91, e sono collegate tra loro mediante apertura presente nella muratura portante laterale divisoria.

Si presentano pressoché liberi da arredi ingombranti, è presente materiale di risulta di natura edile sotto la pedana dell'arcata 89, e un minimo strato di limo asciutto derivante dall'erosione del fiume Po.

Il corpo centrale n.91 è sostanzialmente libero, è presente solo una struttura in ferro tubolare (tipo ponteggi Dalmine) utilizzata, e da considerarsi quindi, come arredo [...].

Nell'arcata 89 è presente una pedana che copre l'intera superficie a meno dello spazio necessario alla scala da 5 alzate, attualmente priva delle pedate, necessaria per accedere al livello rialzato che si trova a circa 1,00 dal pavimento principale [...].

Su questa pedana è stato ricavato un primo spazio delimitato da pareti tipo sandwich in PVC coibentate con all'interno la centrale termica [...].

Un secondo spazio è invece destinato a bagno/wc, [...] con misure esterne pari a 1,00x2,80 m circa, delimitato sempre dalla medesima tipologia di pareti sandwich in PVC: al suo interno era visibile un lavabo ed un wc.

Anche qui sono presenti delle strutture tubolari in ferro tipo Dalmine con funzione di arredo.

Anche nello spazio 93 è presente una pedana posta ad 1,00 m circa dal pavimento principale: occupa l'intera superficie a meno dello spazio necessario per la scala di accesso: circa 1,10x1,24 m con 5 alzate complessive [...].

Ai lati di questo spazio sono presenti due muretti spessore di circa 25-30 cm, probabilmente con funzione di appoggio a delle probabili strutture in ferro di supporto al tavolato costituente il piano della pedana.

Anche qui sono presenti delle strutture tubolari in ferro tipo Dalmine con funzione di arredo.”

Il concorrente prende atto delle informazioni riportate nella consapevolezza che tale dichiarazione potrebbe non essere esaustiva e/o da revisionare in conseguenza del lasso temporale trascorso; periodo che ha visto le arcate oggetto di occupazioni abusive e di esondazioni del fiume Po.

Il concessionario avrà l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia dell'attuale consistenza e dovrà ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità anche ottemperando a quanto indicato nelle succitate relazione. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere.

Sarà altresì a carico del concessionario la rimozione di masserizie di qualsiasi tipo e genere, degli impianti presenti in disuso o che non soddisfano le normativi in vigore, e di tutto ciò che non è ritenuto funzionale all'attività da insediare.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il lotto si trova in pessime condizioni e necessita di importanti interventi edili ed impiantistici per poter essere utilizzato. Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente. Il concorrente prende atto inoltre che l'area è oggetto di periodiche esondazioni del fiume Po e che per tale motivo si impegna fin da subito ad adottare, a propria cura e spese, tutte le necessarie precauzioni.

SPECIFICHE TECNICHE

L'aggiudicatario, al fine di ottenere il rilascio del titolo che attesti l'agibilità dell'unità immobiliare in funzione della destinazione d'uso prevista, nonché dalle attività che intenderà insediare nelle corrispondenti Arcate, dovrà conseguire parere vincolante dagli Enti e dai soggetti aventi titolo.

Si riporta di seguito, al fine di agevolare il partecipante nella valutazione della consistenza del Lotto e delle opere eventualmente necessarie, parte di quanto emerso dalla conferenza dei servizi del 12 febbraio 2015 (Determinazione Dirigenziale n. 2015 41258/131 del 25 marzo 2015). Si evidenzia che le considerazioni riportate potrebbero nel frattempo essere state superate da nuovi accorgimenti tecnici e dalle nuove normative di riferimento, che consentirebbero anche l'adozione di soluzioni differenti. Le opere proposte dovranno comunque essere realizzate a "regola d'arte" tramite l'utilizzo di quelle tecniche che, considerate più corrette, siano in grado di garantire un adeguato standard di qualità nella realizzazione delle lavorazioni.

ILLUMINAZIONE:

Il concessionario dovrà procedere ad una integrazione con illuminazione artificiale sufficiente a garantire i lux necessari secondo i parametri previsti dalle normative UNI in funzione dell'attività prevista all'interno dei locali.

AERAZIONE:

Il concessionario dovrà procedere ad una integrazione con apparecchi in pompe di calore acqua/aria, con presa d'aria esterna dal sopraluce delle porte e/o finestre ed espulsione aria di rinnovo da un sopraluce differente. L'aerazione dovrà essere posizionata all'interno dei locali e nascosta dietro a delle grate di colore consono capaci di mitigare l'impatto visivo verso l'esterno.

Dovranno essere presi tutti i necessari accorgimenti affinché il sistema di espulsione dell'aria non crei nocumento sia alla presa d'aria stessa che alle persone che percorrono il marciapiede e la scalinata soprastante. Dovrà comunque essere garantito il rispetto di quanto prescritto dalla norma

UNI di riferimento. I progetti dovranno essere condivisi con i servizi tecnici della città.

MURATURE:

Il concessionario dovrà realizzare tutti gli interventi necessari tali da rendere i locali salubri e fruibili così come previsto dal Regolamento di Igiene della Città di Torino. Per risolvere il problema dell'umidità presente in corrispondenza delle murature una tra le soluzioni percorribili consiste nella creazione, a cura e spese del concessionario, di un'intercapedine aerata di circa 30 cm da realizzarsi con contropareti, eventualmente anche con teli, capace di garantire il ricircolo dell'aria dalla base dell'intercapedine alla parte superiore con espulsione in facciata tramite ventola di estrazione canalizzata posizionata sui sopraluce delle finestre. Occorre che la soluzione adottata si adegui all'andamento arcuato delle murature contro terra in modo da favorire la percezione dell'ambiente originario. Soluzioni alternative possono e devono essere concordate con i vari enti preposti al rilascio del nulla osta.

Almeno un'arcata, possibilmente quella corrispondente all'ingresso, dovrà rimanere libera in modo tale da consentire la percezione del volume storico, salvo che in sede progettuale la competente Soprintendenza non accetti soluzioni alternative.

VOLTE E RESTANTI SUPERFICI:

Il concessionario dovrà eliminare l'eventuale stillicidio dell'acqua dalle superfici voltate a tal fine è consentita la realizzazione temporanea, per le sole aree interessate dalle infiltrazioni, di centine metalliche per la raccolta di acqua con smaltimento della stessa in fognatura. Per le superfici non interessate dalle infiltrazioni d'acqua il mattone dovrà essere lasciato a vista, prevedendo un idoneo trattamento superficiale, trasparente e consolidante. Occorre considerare, in tal senso, che la competente Soprintendenza potrebbe richiedere la rimozione dell'intonaco presente in modo tale da ripristinare le finiture superficiali nella condizione di origine (sia per quanto riguarda le volte che per le restanti superfici). Gli interventi comunque previsti dovranno essere preventivamente concordati con gli enti preposti al rilascio del nulla osta.

ISOLAMENTO DEL PAVIMENTO:

Il concessionario dovrà ripristinare la quota di pavimento finita originaria demolendo le eventuali superfetazioni successive. In considerazione del fatto che i locali sono oggetto di cicliche esondazioni del fiume Po il concessionario non potrà realizzare un vespaio aerato tradizionale, che rischierebbe di riempirsi di fango e detriti compromettendone l'efficacia, ma dovrà procedere con la

costituzione di un pacchetto isolante con barriera al vapore e sbarramento all'umidità e alle radiazioni del gas radon (che potrebbe provenire non solo dal terreno sottostante ma anche dalle pareti laterali di confine). Sarà obbligo del concessionario provvedere, a lavori ultimati ed in condizioni di utilizzo dei locali, ad una misurazione del radon il cui valore dovrà essere comunicato al Servizio competente della Città di Torino. Onde verificare nel tempo l'efficacia delle soluzioni tecniche isolanti adottate il concessionario dovrà, inoltre, ripetere tali misurazioni almeno ogni biennio comunicando i valori rilevati sempre al suddetto Servizio. Le arcate dovranno presentare, per quanto riguarda le finiture superficiali, soluzioni omogenee. Sono ammessi battuti di cemento levigato o, in alternativa, resine epossidiche non spazzolate effetto cemento. Le superfici dovranno comunque essere trattate con finiture durature, lavabili, disinfettabili e non porose.

SOPPALCHI:

E' consentita la realizzazione di soppalchi nelle arcate purché rispettino quanto disposto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino e non superino il 50% della superficie di pavimento del singolo locale.

In considerazione del fatto che le arcate dei murazzi sono oggetto di vincolo monumentale si manifesta la volontà che sia percepibile, nella sua interezza, il sistema architettonico originario. Occorre pertanto che la realizzazione dei nuovi soppalchi sia autorizzata dalla Soprintendenza che può, nel caso, valutando le tipologie costruttive proposte, anche ridurre la percentuale di superficie soppalcabile. Almeno un'arcata, possibilmente quella corrispondente all'ingresso, deve quindi rimanere libera in modo tale da consentire la percezione del volume storico, salvo che in sede progettuale la competente Soprintendenza non accetti soluzioni alternative. I nuovi soppalchi devono avere una struttura autoportante, anche in questo caso la Soprintendenza confermerà in fase progettuale la fattibilità della proposta. Il soppalco eventualmente realizzato sarà di proprietà del concessionario che al termine del periodo contrattuale dovrà smontarlo ripristinando lo stato dei luoghi così come a seguito delle relative autorizzazioni ottenute, a meno che la Città di Torino non chieda, in modo esplicito, il mantenimento dello stesso diventandone di fatto proprietaria senza che sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di qualsiasi titolo.

PORTONI:

Il concessionario dovrà recuperare i portoni mantenendone le caratteristiche sia estetiche che costruttive. Nel caso in cui i portoni si presentino particolarmente ammalorati si chiede che la struttura sostitutiva riproponga il medesimo aspetto estetico e gli stessi materiali di quella originaria. Il concessionario si impegna ad uniformare e ad uniformarsi nell'adozione di un'unica tipologia di chiusura tale per cui il senso estetico dell'insieme architettonico risulti omogeneo. E' ammessa la realizzazione di bussole interne che siano, oltretutto, in grado di garantire la riduzione dell'inquinamento acustico; la bussola non dovrà, in ogni caso, impedire né il libero ingresso né, tantomeno, la sorvegliabilità del locale stesso.

L'accesso è posizionato in corrispondenza dell'arcata 91; il portone corrispondente è classificabile tra quelli di tipo "B" (allegato tavola 3), probabilmente un rifacimento degli anni novanta del Novecento. Sono costituiti da una struttura metallica interna rivestita da doghe di legno della larghezza compresa tra 11 e 12 cm. Le borchie metalliche, imitazione dei chiodi in ferro dei portoni più antichi, fungono da copertura delle teste di vite di collegamento sottostanti.

Si elencano di seguito delle linee guida che riassumono gli interventi di massima ritenuti essenziali al fine del recupero del portone esistente. Si precisa, ulteriormente, che le modalità esecutive, sia

per quanto compete il recupero che l'eventuale riproposizione, dovranno essere preventivamente concordate con la competente Soprintendenza:

- tutti gli elementi di superfetazione quali pensiline, buche delle lettere, tamponamenti provvisori, etc., dovranno essere eliminati;
- dovrà essere individuata una metodologia adeguata, a seconda del supporto e dell'essenza lignea, capace di rimuovere lo strato di pittura superficiale esistente mantenendo al contempo integra la struttura sottostante, la finitura superficiale finale dovrà essere di colore noce chiaro;
- gli elementi lignei non recuperabili dovranno essere sostituiti ed integrati con elementi della stessa essenza e con le stesse caratteristiche dimensionali e tipologiche. Si dovrà procedere con la sigillatura dei vari elementi in legno, il ripasso degli squadri, dell'inquadratura e la sistemazione generale del serramento compresa, se necessaria, l'integrazione di cerniere da porre all'interno dell'anta;
- il sistema di chiusura dovrà essere costituito da un chiavistello in ferro, a scorrimento, secondo le prescrizioni di massima indicate nella tavola allegata (tavola 5).

Con nota prot. 12660 del 16 novembre 2016 la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino si è espressa in merito alla richiesta di modifica dei portoni esistenti precisando che: "considerato che la proposta interpreta correttamente la richiesta di una progettazione unitaria degli interventi esterni eseguiti dai vari aggiudicatari già richiesta da questo Ufficio come necessaria nel precedente parere espresso per la concessione in uso delle arcate con prot. n. 9274 del 16.09.2016, considerato che l'intervento è finalizzato a migliorare le condizioni di sicurezza dei locali in occasione delle periodiche esondazioni del fiume Po, vista la documentazione progettuale in allegato, valutato il fatto che la soluzione è già stata adottata per altri portoni delle arcate dei Murazzi, considerato il sopralluogo effettuato dal funzionario incaricato dell'istruttoria in data 15.10.2015, questa Soprintendenza per quanto di competenza e ai sensi della normativa vigente, autorizza la modifica dei portoni esistenti nella modalità proposta ritenendo necessario condividere con i progettisti e il falegname selezionato prima della realizzazione dell'intervento i particolari tecnici e le soluzioni eventualmente variabili da adottarsi per ogni infisso sia per le opere di modifica che per il contestuale intervento manutentivo dello stesso."

SERRAMENTI E INFERRIATE:

Il concessionario, qualora sia possibile, deve recuperare il serramento e le inferriate individuando una soluzione tecnica idonea che consenta un adeguamento delle caratteristiche tecniche tale da rendere il "sistema serramento" performante senza snaturare, al contempo, le peculiarità costruttive originali. Nel caso in cui il serramento e la inferriata siano eccessivamente ammalorati o ricostruiti in modo che la competente Soprintendenza non ritiene opportuno si chiede la riproposizione delle tipologie costruttive e dei materiali originari. E' altresì ammessa la realizzazione di doppio serramento a condizione che quello verso l'interno del locale riproponga il medesimo disegno di quello di facciata. Il concessionario, così come introdotto dalle modifiche al Regolamento dei Murazzi, dovrà attuare tutti i possibili interventi volti al miglioramento dell'isolamento acustico sia delle strutture opache che delle partizioni trasparenti. Si evidenzia ulteriormente che tutti gli interventi sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza competente.

Le arcate individuate con i numeri 89 e 93 presentano, in corrispondenza del piano terra, al posto del portone di ingresso, un'ampia luce delle dimensioni di circa 190 cm di larghezza per 325 cm di altezza. La finestratura corrispondente, esistente o da riproporre, è composta da specchiature laterali modulari e da sopra luce arcuato a tutto sesto (che si ripete in corrispondenza del portone dell'arcata 91). Delle quattro specchiature che compongono la parte bassa del serramento le due perimetrali sono normalmente fisse mentre quelle più interne possono essere aperte indifferentemente ad anta o a wasistas (vedi allegato tavola 6). In tutti i casi la struttura del serramento esistente, qualora presente, è in profilati metallici a forma di "T" o di "L" verniciati.

Si elencano di seguito delle linee guida che riassumono gli interventi di massima ritenuti essenziali al fine del recupero dei serramenti esistenti o della loro sostituzione. Si manifesta, ulteriormente, che le modalità esecutive, sia per quanto compete il recupero che l'eventuale riproposizione, dovranno essere preventivamente concordate con la competente Soprintendenza:

- *tutti gli elementi di superfetazione quali pannelli, griglie, ventole, reti, macchinari vari, etc., dovranno essere eliminati;*
- *tutti i vetri semplici, non dotati o non dotabili di opportuna certificazione, dovranno essere rimossi;*
- *i profili ammalorati dovranno essere sostituiti ed eventualmente integrati, nelle porzioni mancanti, a completamento del disegno originale (vedi allegato tavola 6). Dovrà essere pertanto prevista la revisione dell'intero telaio strutturale nonché delle cerniere e delle maniglie esistenti;*
- *Il telaio portante così ricostituito dovrà essere sverniciato e trattato con passivante in modo da ripristinare l'aspetto originario;*
- *I nuovi vetri dovranno possedere caratteristiche tecniche performanti in senso generale con particolare attenzione alle specifiche acustiche, termiche e di resistenza allo sfondamento. L'eventuale profilo distanziatore da inserire nel vetro camera dovrà riproporre le caratteristiche cromatiche del telaio esterno portante;*
- *Nel caso in cui il serramento esistente non fosse recuperabile o dovesse essere sostituito perché non conforme alle tipologie da adottare, si presenta la possibilità di sostituzione con profili del tipo ferro-finestra, che per ottimizzare le qualità isolanti termoacustiche potrebbero essere del tipo ferro-finestra a taglio termico, che dovranno riproporre tutte le caratteristiche dimensionali dei profili esistenti (larghezza del profilo esterno 35 mm.), così come riportato nell'allegato tavola 6.*

Le finestre delle arcate individuate con i numeri 89 e 93 sono disegnate da inferriate metalliche formate da bacchette metalliche verticali, del diametro di circa 16 mm, sostenute da piattine orizzontali che suddividono in tre campiture uguali la luce dell'infisso. I sopra luce arcuati di tutte le arcate (89, 91 e 93) sono invece protetti da inferriate che ripropongono la forma dell'arco separate da piattine radiali a formare trapezi regolari simmetrici.

Si elencano, di seguito, anche in questo caso, delle linee guida che riassumono gli interventi di massima ritenuti essenziali al fine del recupero delle inferriate esistenti o della loro ricostituzione. Si manifesta, ulteriormente, che le modalità esecutive, sia per quanto compete il recupero che l'eventuale riproposizione, dovranno essere preventivamente concordate con la competente Soprintendenza:

- *tutti gli elementi di superfetazione quali pannelli, griglie, ventole, reti, macchinari vari, etc., dovranno essere eliminati;*
- *gli elementi ammalorati dovranno essere sostituiti ed integrati, nelle parti mancanti, con elementi di uguale forma e dimensione;*
- *dove mancanti le inferriate dovranno essere realizzate secondo il disegno originale come riproposto nell'allegato tavola 7;*
- *il sistema inferriata così ricostituito dovrà essere sverniciato e trattato con passivante in modo da ripristinare l'aspetto originario.*

Non si esclude, nello specifico caso, la possibilità che il sigillante (mastice e/o stucco) utilizzato fra il vetro ed il telaio dei serramenti contenga amianto. Sarà onere del concessionario, qualora fosse accertata la presenza di cui sopra, occuparsi del relativo smaltimento attraverso imprese autorizzate.

INTERVENTI SULLA FACCIATA:

Il concessionario non potrà in modo autonomo provvedere alla pulizia della singola porzione di facciata.

SERVIZI IGIENICI:

Il concessionario, in funzione dell'attività che intenderà insediare nelle arcate assegnate, dovrà realizzare tutti i servizi igienici necessari come previsto dalle normative vigenti. Si sottolinea che i locali in questione rientrano tra quelli per cui, secondo l'art. 1 comma 2 del Regolamento Regionale n. 2/R del 3 marzo 2008, sono ammesse deroghe ai requisiti previsti ("nuove attività situate in locali storici").

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

L'Amministrazione si riterrà manlevata da responsabilità e sanzioni al riguardo.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

In considerazione dello stato di fatto documentato e delle trasformazioni necessarie per adeguare il Lotto alle destinazioni d'uso ipotizzate il concessionario dovrà necessariamente ottenere il titolo che attesti l'agibilità dello stesso. A tal fine il concessionario, in funzione della destinazione d'uso prevista dal Piano Integrato d'Ambito nonché delle attività che intenderà insediare nelle Arcate, dovrà conseguire parere vincolante dagli Enti e dai soggetti aventi titolo.

AMIANTO

Non esiste documentazione che certifichi o meno la presenza di amianto all'interno del Lotto.

Non si può pertanto escludere la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili dell'immobile (intonaco, mastice serramenti, tubi, rivestimenti, coperture, camini, etc.). Qualora ne fosse accertata la presenza, il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto da D.M. 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3 dell'art. 12, comma 2 della L. 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego di amianto" e s.m.i., nonché alle normative e circolari di settore.

Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale del 01/03/2016 n. 124-7279, si specifica che le funzioni di redattore del Programma di Manutenzione e Controllo e di responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività manutentive che possono interessare i materiali di amianto possono essere svolte unicamente a seguito di specifici percorsi formativi obbligatori e del conseguimento del relativo titolo abilitativo, che dovrà essere allegato alla relazione di verifica annuale.

Gli interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dal D. L.vo 81/2008 avvalendosi di ditte qualificate.

BONIFICHE AMBIENTALI

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle strutture legittime ricomprese nel Lotto. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture esistenti in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

Il concessionario dovrà procedere ad effettuare una valutazione della sicurezza delle strutture esistenti per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non fornisce alcuna garanzia circa la conformità degli impianti eventualmente esistenti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

IMPIANTO FLUIDODINAMICO

Il concessionario dovrà allacciarsi all'impianto predisposto dalla Città di Torino.

La società IREN Servizi e Innovazione, per conto della Città di Torino, ha realizzato un impianto fluidodinamico di tipo geotermico, con i necessari pozzi di emungimento, al fine di garantire, in

ogni singola arcata, la possibilità di riscaldare/raffrescare e deumidificare tramite l'utilizzo di opportune pompe di calore. La fornitura di acqua di falda è stata garantita tramite prelievo dalla linea principale su strada ed è effettuata in prossimità della facciata; è stata dimensionata in funzione della volumetria e della tipologia di utenza a seconda delle singole arcate. La fornitura è stata realizzata all'interno delle arcate sopra la linea di massima esondazione. Il concessionario dovrà adottare, secondo il proprio progetto tecnico, la soluzione più opportuna per la gestione della climatizzazione nel lotto di competenza.

Le spese relative alle utenze comuni, tra le quali il canone per il prelievo dell'acqua di falda e il relativo consumo, utenze elettriche per il funzionamento dell'impianto fluidodinamico geotermico, nonché il costo per la gestione, contabilizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del medesimo, 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 e la Città (per le arcate non oggetto di concessione) in funzione della quota parte di competenza.

COPERTURA DI RETE WIFI

Il concessionario dovrà allestire una copertura di rete WiFi che garantisca il servizio di connettività Internet in tutta l'area interessata. Il servizio di connettività dovrà quindi essere composto dalle componenti: adsl, wireless e infrastruttura.

Per la parte riguardante la connettività Adsl la linea dovrà essere di minimo 10 Mbps in download/upload e dovrà essere garantita la disponibilità di un indirizzo IP libero appartenente alla rete del locale (se presente), da assegnare all'Access Point.

La rete a cui andrà collegato l'AP deve garantire, per il suo funzionamento, la raggiungibilità dei seguenti servizi su Internet:

<i>Da</i>	<i>A</i>	<i>Porte</i>	<i>TransportLayer</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Servizio</i>
Rete AP	ntp.i-en.it	123	udp	NTP	sincronizzazione ora
Rete AP	DNS DEL PROVIDER	53	udp	DNS	risoluzione nomi
Rete AP	openwisp-manage.csi.it	80, 443	tcp	http/https	Controller
Rete AP	openwisp-manage.csi.it	1194	tcp	OpenVPN	VPN di setup
Rete AP	openwisp-gw1.csi.it	1198	udp/tcp	OpenVPN	VPN dati

Il router/switch connesso alla portante di rete, anche questo a carico dell'aggiudicatario, dovrà permettere la connessione di almeno 4 apparati di rete (Access Point).

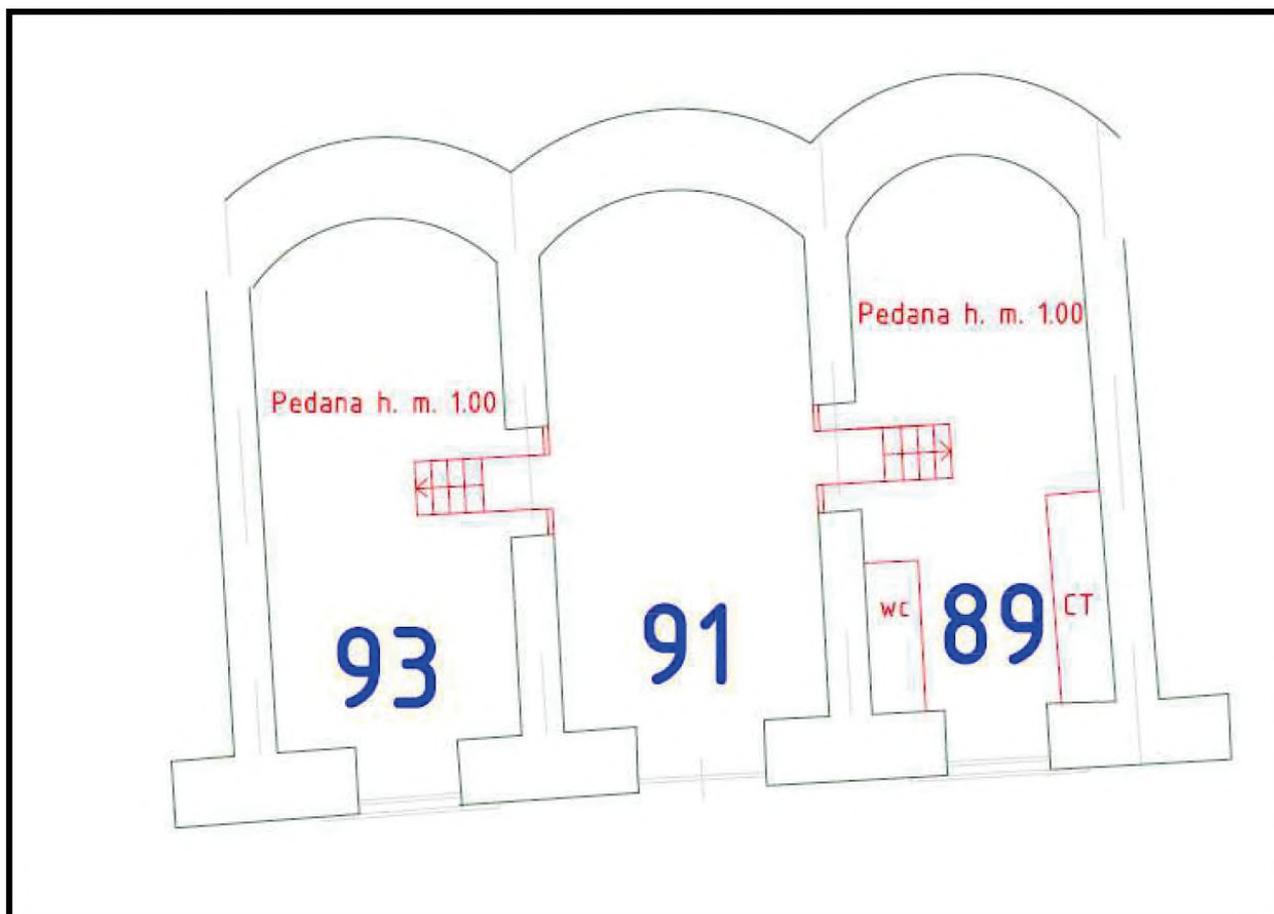
Per la parte wireless l'aggiudicatario dovrà disporre dei necessari apparati per la diffusione del segnale (Access Point). Il numero degli apparati non dovrà essere inferiore alle 3 unità.

La Città di Torino partecipa ad una federazione di reti wireless di livello nazionale (Free Italia WiFi) che permette di accreditarsi sul territorio italiano sempre con le stesse credenziali d'accesso. A tal proposito gli Access Point dovranno essere obbligatoriamente della seguente tipologia: TP-Link CPE210, Comfast CF-EW72, Engenius EAP1300, COMFAST CF-E320N, D-Link DAP2610, Ubiquiti Unifi AC MESH.

Tali apparati dovranno essere, prima dell'installazione definitiva, configurati dalla Città in modo da poter fornire il servizio di cui sopra, che nello specifico prende il nome di FreeTorinoWiFi.

L'aggiudicatario dovrà infine occuparsi di predisporre la necessaria infrastruttura fisica di rete, ovvero il fissaggio a muro degli access point e il cablaggio per la connessione degli stessi con il router/switch Adsl.

PLANIMETRIA INDICATIVA ESTRATTA DA RELAZIONE VIGILANZA EDILIZIA



ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a _____
(____) il _____, e

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a _____
(____) il _____,

in possesso della piena capacità di agire,

CHIEDE/CHIEDONO

di partecipare all'asta pubblica n.° ____/2024 per la concessione del Lotto unico costituito dalle Arcate individuate con i nn. 89 - 91 e 93, comprese nel compendio "Murazzi del Po" - TORINO

A tal fine dichiara/dichiarano:

1. di partecipare all'asta pubblica n.° ____/2024:

per proprio conto;

per conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al/alla rappresentato/a, si allega originale/copia autenticata della procura speciale redatta ai sensi del Disciplinare di gara);

per conto della persona giuridica, società/ditta/ente _____,

con sede legale in _____ (____), via _____

n. ____ codice fiscale _____ partita I.V.A. _____,

tel. _____, PEC _____,

regolarmente iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di _____ con

numero _____ dal _____, in qualità di

_____, munito/a dei prescritti poteri di

rappresentanza e abilitato/a ad impegnarsi e a quietanzare;

2. di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel Disciplinare di gara, nello schema di CONCESSIONE-CONTRATTO e nella Scheda Tecnico-Patrimoniale relativi al Lotto e allegati al Disciplinare stesso, nonché le condizioni di cui alla determinazione di indizione dell'asta;

3. di impegnarsi a destinare il Lotto esclusivamente ad attività sportive e servizi accessori per tutta la durata della Concessione, con particolare riguardo alle persone con disabilità;

4. di conoscere il bene oggetto del Lotto e di accettarlo in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella relativa SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE di cui sopra allegata al Disciplinare di gara;

5. di avere valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;

6. che la propria offerta è impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data di presentazione della stessa;

7. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere la concessione-contratto a seguito di invito formale di stipula formulato dalla Città ed a versare preventivamente le spese d'atto, fiscali, accessorie e conseguenti a proprio carico, come richiesto dall'Amministrazione;

8. di impegnarsi ad effettuare ogni intervento eventualmente necessario per il concreto impiego del bene, nessuno escluso, atteso che il bene sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esonerando la Città, 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 pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo;

9. di essere consapevole che, alla scadenza naturale o anticipata del rapporto, in considerazione della natura concessoria dello stesso, non verrà riconosciuta al concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento;

10. di impegnarsi a rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni apposte sul bene, nonché conseguire tutte le autorizzazioni necessarie per il successivo sviluppo progettuale, modifiche edilizie, innovazioni ed, in particolare, l'assenso della Città e l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;

11. di voler costituire esclusivamente tra gli offerenti una società che stipulerà il Contratto con la Città di Torino;

11. di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modifiche ed integrazioni in _____,

via _____, n. _____,

tel. _____, PEC _____,

E-mail _____

Luogo e data _____

Firma _____ (leggibile)

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a _____
(____) il _____ e residente in _____(____) via
_____ n._____, codice fiscale _____, ai sensi
degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole di quanto stabilito
dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni
mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA

1.

che l'offerente (persona fisica) non è interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e che nei suoi confronti non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

ovvero

che l'offerente (persona giuridica/società/ditta/ente) non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

2.

che non sussistono a carico dell'offerente (e suoi/sue legali rappresentanti, se trattasi di persona giuridica/società/ditta/ente) condanne penali che abbiano determinato limitazioni, incapacità o divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

3.

che non sussistono a carico dell'offerente (e suoi/sue legali rappresentanti, se trattasi di persona giuridica/società/ditta/ente) le cause di esclusione richiamate dall'art. 94 comma 1 del D.Lgs 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici);

4.

che non sussistono a carico dell'offerente situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale, anche risultanti dai rapporti con Soris agente riscossore della Città di Torino;

ovvero

che l'offerente ha concordato con la Città – e sottoscritto – un piano di rientro per il recupero di morosità pregresse nei confronti dell'Amministrazione comunale e che lo/la stesso/a è in regola con il pagamento dei ratei;

5.

che non sussistono a carico dell'offerente situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;

6.

che nei confronti dell'offerente nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del Bando, non siano state contestate gravi inadempienze nell'esecuzione di contratti aventi ad oggetto beni immobili della Città di Torino;

Luogo e data _____

Firma _____ (leggibile)

Il/la sottoscritto/a

DICHIARA ALTRESI'

di aver preso conoscenza dell'informativa sul trattamento dei dati personali di cui all'art. 6.2 del Disciplinare di gara.

Luogo e data _____

Firma _____ (leggibile)

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità

OFFERTA ECONOMICA

ASTA PUBBLICA N. _____/2024
ARCATE 89 - 91 e 93
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "MURAZZI DEL PO

Il/la sottoscritto/a _____

OFFRE

CANONE ANNUO OFFERTO:

EURO (IN CIFRE)

EURO (IN LETTERE)

Firma leggibile