

**SCHEMA DI DISCIPLINARE DI CONCESSIONE DELL'EDIFICIO RURALE  
DENOMINATO CASCINA PIEMONTE E DEI TERRENI LIMITROFI DI PROPRIETA'  
COMUNALE SITI ALL'INTERNO DEL PARCO PIEMONTE**

**ARTICOLO 1 - OGGETTO**

La Città di Torino concede all'Associazione .....C.F. / Partita IVA.....rappresentata dal signor .....nato a ..... il ..... e domiciliato per la carica presso la sede della Associazione nella sua qualità di ....., Codice Fiscale .....ai sensi e secondo le disposizioni del Regolamento N.....per la concessione di immobili comunali a Enti e Associazioni, l'edificio rurale denominato "Cascina Piemonte" ed i terreni limitrofi di proprietà comunale, come identificati nell'allegato stalcio planimetrico.

Oggetto del presente contratto è al concessione dell'edificio della superficie di circa mq 94 e dei terreni limitrofi della superficie totale di circa 29.502 mq, facenti parte del "Parco Piemonte" e censiti al C.T. Foglio n. 1482, particelle n. 35 (in parte), n. 37 (in parte), n. 46, n. 47, n. 51 (in parte) meglio identificati nell'allegata planimetria.

Trattandosi di edificio rurale il fabbricato non è censito al NCEU. L'attuale struttura insiste, al catasto terreni, sui mappali 32 e 33 del foglio 1482. L'Immobile è presente nell'inventario dei beni immobili indisponibili della Città di Torino alla pratica n.10280 ed il bene è classificato come bene indisponibile gruppo 2 categoria 23.

**ARTICOLO 2 - DURATA**

La concessione ha decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla data di consegna del compendio fatta constare da apposito verbale e durata di anni quindici.

Alla scadenza, il concessionario, potrà riconfermare il suo interesse all'utilizzo dell'immobile, senza alcun vincolo o obbligo da parte del Comune di Torino.

### **ARTICOLO 3 -DESTINAZIONE E MODALITA' DI UTILIZZO DEL BENE**

L'edificio ed il terreno oggetto del presente contratto dovranno essere utilizzati per la pratica di attività non lucrative con finalità sociali, ricreative, didattiche, ludiche, di educazione ambientale, nell'ambito dell'agricoltura e orticoltura sociale con metodi biologici, di socializzazione e di aggregazione, alle condizioni contenute nel presente Disciplinare, con divieto generale di ogni diverso uso.

Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la decadenza automatica della concessione, salvo il risarcimento del danno subito dalla Città.

L'immobile all'atto della consegna non è agibile e potrà essere utilizzato solo dopo gli interventi di ristrutturazione, risanamento ed acquisizione delle autorizzazioni e certificazioni richieste dalla legge.

### **ARTICOLO 4 - CONSEGNA**

L'edificio e i terreni limitrofi sono consegnati al concessionario, che li accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti, ritenendolo idoneo all'uso convenuto di cui all'art. 3. Le attività svolte devono essere compatibili con la destinazione a parco delle aree.

Il Comune di Torino non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo; è quindi esonerato ad ogni effetto e nel modo più ampio dalle responsabilità previste dagli artt. 1578-1581 C.C..

### **ARTICOLO 5- CANONE**

Il concessionario verserà alla Città un canone annuo, determinato in applicazione dell'art. 6 del Regolamento comunale n. 214 per la concessione di beni immobili ad Enti ed Associazioni, pari ad euro .....= (diconsi /00), corrispondente al ..... % del canone annuo di mercato valutato in euro .....

Il valore commerciale sarà soggetto a riduzione secondo i parametri del regolamento n. 214 (Regolamento comunale per la concessione di beni immobili ad Enti ed Associazioni).

Per la valutazione e la riduzione del canone saranno applicati i criteri indicati nelle schede approvate con la Deliberazione della G. C. n. mecc. 2013 04878/131 del 5 novembre 2013.

Il canone deve essere versato in rate trimestrali anticipate con aggiornamento annuale del canone secondo le variazioni dell'indice ISTAT nella misura del 75%.

Il pagamento del canone dovrà avvenire, mediante apposito bollettino che sarà inviato dalla Civica Amministrazione. Nel caso di mancata ricezione del bollettino entro il giorno 15 del primo trimestre dell'annualità di competenza, sarà cura del concessionario contattare l'ufficio del Comune di Torino deputato alla riscossione dei canoni.

Il mancato pagamento anche di una sola rata determina, ipso iure, la decadenza della concessione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del concessionario, anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni. In caso di revoca della concessione, l'Amministrazione comunale conserverà per intero il canone del trimestre in corso.

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

#### **ARTICOLO 6 - REVOCA**

La Città si riserva di revocare la concessione in qualunque momento, con preavviso di mesi sei, per motivi di pubblico interesse. Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dell'immobile.

## **ARTICOLO 7 - RECESSO**

Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di mesi 6. In tale caso rimarranno a carico del concessionario tutte le eventuali spese sostenute per gli eventuali interventi di cui all'art. 9, senza alcun onere o indennità di sorta per il concedente.

## **ARTICOLO 8- SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

La sub-concessione o la cessione del contratto producono, *ipso iure*, la decadenza della concessione, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato, libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trova, senza che la Città stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di qualsiasi titolo.

## **ARTICOLO 9 – RECUPERO E RIUTILIZZAZIONE DELLA CASCINA**

Sono in carico del concessionario il recupero dell'edificio rurale (cascina) e la sua riutilizzazione secondo le finalità indicate nell'articolo 2. Il concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile l'edificio in relazione all'uso convenuto. A tal fine dovrà presentare:

- un **progetto tecnico di massima** indicante al suo interno sia i lavori proposti sia un piano economico di massima sulla tipologia e sui costi di ristrutturazione e manutenzione suddivisi per categoria di intervento;
- un **progetto sociale** che individui le attività che il concessionario intende svolgere nell'area oggetto di concessione;
- un **crono-programma degli interventi**.

In caso di aggiudicazione sarà cura del concessionario provvedere alla stesura del progetto architettonico e alle successive acquisizioni delle autorizzazioni edilizie necessarie alla realizzazione del progetto. L'edificio rurale dovrà comunque essere messa a norma e resa agibile entro tre anni dalla consegna.

Tra gli interventi posti a carico del concessionario si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo delle strutture e degli impianti, agibilità ed accatastamento dell'immobile.

E' altresì a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, compresi gli eventuali interventi di consolidamento per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme e alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi e all'abolizione delle barriere architettoniche. Ogni ulteriore intervento tecnico sui locali (esclusa la manutenzione ordinaria) deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione concedente.

#### **ARTICOLO 10- OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE**

Non potranno essere realizzate opere 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. Qualunque violazione ai succitati obblighi, commessa dal Concessionario, comporterà la decadenza, di diritto, del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale da parte della Città, salvo il diritto della medesima al risarcimento dei maggiori danni subiti.

#### **ARTICOLO 11 – PROPRIETA'**

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente concessione, sono acquisite in proprietà dalla Città dal momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 936 C.C..

La Città si riserva la facoltà di far rimuovere al Concessionario eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

Ogni opera addizionale e di miglioramento realizzata sull'immobile oggetto della presente concessione non comporta, da parte della Città, alcun riconoscimento di indennità, in deroga a quanto previsto dagli artt.1592 e 1593 C.C..

Resta a carico del Concessionario ogni onere relativo all'accatastamento, ove necessario.

## **ARTICOLO 12 - RIPARAZIONI E RESTAURI**

Il Comune di Torino 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 a suo insindacabile giudizio, 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. 1582 C.C..

## **ARTICOLO 13 – INTERVENTI NEL PARCO**

Il Comune di Torino potrà, in ogni momento, eseguire e realizzare all'interno dell'area a parco, tutti gli interventi che riterrà necessari sulla base di progetti di riqualificazione rientranti nell'ambito più vasto del Parco del Sangone.

## **ARTICOLO 14 - MANUTENZIONE DEL VERDE**

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi limitrofe comprese le alberature, nell'area oggetto di concessione competono altresì al concessionario, rimanendo in capo alla Città l'esecuzione degli interventi che ad essa competono in quanto proprietaria.

Le attività di manutenzione sulla base del progetto presentato dovranno essere di tipo migliorativo, rivolte cioè ad una riconversione delle aree agricole esistenti attraverso, ad esempio, la sistemazione e valorizzazione degli orti spontanei attualmente presenti sulla sponda fluviale, la promozione di forme di agricoltura biologica, la fornitura di servizi utili alla gestione e fruizione del parco, la valorizzazione della flora e della fauna tipica delle aree fluviali.

Tutte le attività di manutenzione sopra descritte oltre alla determinazione dei periodi di sfalcio erba e delle zone boscate dovranno essere concordate con il Servizio Verde Gestione, per uniformare l'area in concessione al resto del parco.

L'esecuzione delle operazioni di manutenzione straordinaria del verde e delle alberature dovranno essere precedute da una relazione tecnica da indirizzare alla Direzione Verde Pubblico ed Edifici Municipali, che autorizzerà le opere impartendo le direttive ritenute necessarie, anche secondo quanto

previsto dal Regolamento Comunale in materia.

Dovrà essere inoltre garantito il mantenimento e la cura della colonia felina presente in loco, permettendo altresì l'accesso ad associazioni ambientaliste che si occupano della loro tutela.

Il concedente con periodicità non inferiore ai sei mesi dovrà effettuare un sopralluogo al fine di verificare lo stato di attuazione della ristrutturazione.

Il mancato inizio dei lavori di ristrutturazione entro diciotto mesi dalla consegna dell'immobile ovvero la mancata conclusione della ristrutturazione entro tre anni dalla consegna di quest'ultimo comporta automaticamente la decadenza della convenzione stessa, senza alcun onere a qualsiasi titolo per la Città.

#### **ARTICOLO 15 - RESPONSABILITA'**

Il concessionario è costituito custode dell'area data in concessione, ed esonera espressamente il Comune di Torino da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando la Città da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 C.C..

Il concessionario terrà l'Amministrazione comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare alla Città da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa sia durante il periodo di esecuzione dei lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima.

Il concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla concessione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose.

Il concessionario assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 C.C. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

Il concessionario, inoltre, nell'esercizio delle attività sull'area oggetto del presente contratto, ispirerà la sua condotta alla salvaguardia delle condizioni di sicurezza e di igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni, fra cui quelle indicate dal D.U.V.R.I. (Documento Unico Valutazione Rischi), manlevando la Città da eventi dannosi che possano derivare.

Con la sottoscrizione del presente atto dichiara altresì, sotto la propria responsabilità:

a) di essere in regola con le norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali e non trovarsi in una qualsiasi delle circostanze di cui all'art.38 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

b) di osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;

c) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12.3.1999, ovvero dichiara di non essere soggetto, ai sensi di legge, agli obblighi di cui alla Legge 68/99 e s.m.i..

E' inoltre a carico del concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza (con particolare riferimento alla normativa anti-incendio, alle leggi e regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale) e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo n. 81/2008 e s.m.i..

## **ARTICOLO 16 - GARANZIE**

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

- versando cauzione di € 4.700,00 = (diconsi quattromilasettecento/00), mediante deposito cauzionale in contanti, improduttivo di interessi, secondo le seguenti modalità:

A) mediante Assegno Circolare non Trasferibile intestato al Tesoriere Civico Città di Torino, da presentarsi alla Civica Tesoreria – Via Bellezia 2, Torino – specificando conto 136 e indicando



quale causale “versamento deposito cauzionale a garanzia della concessione edificio e terreni siti nel parco Piemonte”

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

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

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

La fidejussione sopra indicata dovrà inoltre prevedere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città di Torino, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 del Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C..

La Città resta fin d'ora autorizzata a ritenere l'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

#### **ARTICOLO 17 - ASSICURAZIONI**

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

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

Il concessionario dovrà presentare all'Amministrazione proprietaria, entro 30 giorni dalla data di

sottoscrizione del presente Disciplinare, copia delle polizze stipulate, dovrà inoltre inviare all'Amministrazione proprietaria copia delle quietanze dei ratei assicurativi.

Il concessionario dichiara espressamente, con la firma del presente Disciplinare, di esonerare la Città di Torino da qualsiasi responsabilità connessa ai rischi in relazione ai quali è fatto obbligo di stipulare, a suo carico, la predette idonee polizze assicurative.

#### **ARTICOLO 18 - RELAZIONI ANNUALI**

Ai sensi dell'art. 7, comma 3, del Regolamento n. 214 per la concessione di immobili comunali ad Enti ed Associazioni, alla scadenza di ciascuna annualità, il concessionario dovrà presentare alla Città di Torino idonea relazione sull'attività svolta nel corso dell'anno stesso, in modo da comprovare se siano stati attuati i programmi e le finalità prefissati e se continuino a sussistere i requisiti richiesti.

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

#### **ARTICOLO 19 - ACCERTAMENTI**

I Funzionari del Comune di Torino, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al concessionario, nell'area data in concessione per accertamenti e verifiche.

#### **ARTICOLO 20 - RESTITUZIONE DELL'AREA**

Al momento della restituzione dell'area, relativamente a quanto disposto dall'art. 9, la Città di Torino si riserva la facoltà :

- di ottenere la restituzione dell'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava all'atto di consegna, bonificata sopra e sotto suolo, libera e sgombera da ogni manufatto sopra e sotto suolo, senza alcun onere o indennità di sorta per il Comune di Torino.

In ogni caso nulla sarà dovuto allo stesso per addizioni o miglioramenti.

## **ARTICOLO 21 - MODIFICAZIONI ALLA CONCESSIONE**

Ogni modifica alla presente concessione (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche dei patti che precedono o degli atti che in futuro verranno stipulati per iscritto.

## **ARTICOLO 22 - DOMICILIO E SPESE D'ATTO**

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

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

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

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

## **ARTICOLO 23 - COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza della presente concessione, se non diversamente specificato, dovranno avvenire per iscritto e si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse.

## **ARTICOLO 24 - SPESE**

Sono a carico del concessionario tutte le eventuali spese relative ad allacciamenti e consumi di energia elettrica, acqua, gas, eventuale linea telefonica - oltre alla tassa raccolta rifiuti - i cui contratti devono essere direttamente intestati e prodotti in copia all'Amministrazione Comunale. In caso di mancata intestazione delle utenze, l'Amministrazione provvederà alla disdetta dei relativi contratti.

Sono altresì a carico del concessionario le spese relative all'eventuale installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori, dandone prontamente comunicazione all'Amministrazione proprietaria.

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

**CONCEDENTE**

Città di Torino

Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde

Piazza San Giovanni n. 5 - 10122 Torino

Tel. 011/4420142 011/4420156

**CONCESSIONARIO**

VIA .....Tel. ....

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

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

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui al presente disciplinare.

Per accettazione, firma .....

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui all' articolo 3, articolo 4, articolo 5, articolo 11, articolo 12, articolo 14, articolo 15, articolo 17 del presente disciplinare.

Per accettazione, firma .....

Cognome, nome .....

Luogo e data nascita .....

Codice Fiscale .....

Indirizzo .....

Telefono .....

Torino, .....

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

Il Dichiarante