

**DISCIPLINARE DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE PLURIENNALE DEI LOCALI
DI PROPRIETA' COMUNALE – EX SCUOLA MATERNA REGINA MARGHERITA
SITI IN TORINO CORSO CASALE 212**

ART. 1 - Oggetto

Oggetto del presente disciplinare è la concessione dei locali situati al primo piano dell'immobile di corso Casale 212, la cui metratura corrisponde a circa mq. 102,10 complessivi costituiti da n. 4 uffici, un disimpegno ed un ampio terrazzo; in aggiunta è consentito l'utilizzo di un locale (ufficio D) ubicato al piano rialzato e del giardino ad uso comune come da planimetria allegata. I locali sono destinati ad attività sociali, ricreative, formative ed aggregative rivolti ai giovani del territorio.

Catasto terreni: foglio 1274 N113

Catasto urbano: foglio 1274 N113 parte

L'immobile è sottoposto al vincolo storico artistico ex art. 4 legge 1.6.1939 n. 1089.

Qualunque intervento manutentivo deve essere sottoposto all'esame preventivo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

ART. 2 - Durata

La concessione ha durata di anni 4 (quattro) o di anni () come da decisione della Commissione interassessorile con decorrenza, a tutti gli effetti giuridici, a far data dalla firma del contratto o dalla consegna anticipata, qualora effettuata.

ART. 3 – Interventi di manutenzione

Il concessionario deve attuare le manutenzioni derivanti dal progetto di manutenzione che è stato oggetto di valutazione della Circostrizione 7 e della Commissione interassessorile.

I locali di cui all'art.1 sono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Gli interventi manutentivi che il concessionario proporrà nell'esclusivo proprio interesse, dovranno comunque tenere conto delle normative vigenti in materia e ottenere i necessari permessi da parte della Città. In particolare dovranno essere rispettati i vincoli di cui al decreto della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 12 settembre 2011.

I lavori dovranno essere garantiti da un deposito cauzionale costituito secondo le modalità di cui all'art.17 pari al 10% del valore dei lavori stessi. I permessi ad essi connessi dovranno essere richiesti al massimo entro 90 giorni dalla firma del contratto o della consegna anticipata, laddove effettuata.

I lavori dovranno essere ultimati entro 18 mesi dalla firma del contratto o della consegna anticipata e dovranno progredire secondo il crono programma.

ART. 4 – Utilizzo dei locali

Il Concessionario utilizzerà i locali di cui all'art.1 come sede operativa per lo svolgimento di attività ludiche sociali, ricreative, formative, aggregative e culturali rivolte ai giovani del territorio, nell'ambito delle funzioni societarie compatibilmente con l'immobile in cui si trovano assumendosi la responsabilità sia in ordine all'utilizzo sia in ordine alla manutenzione dei locali stessi.

L'utilizzo dei locali è stato definito in sede di Commissione interassessorile.

Poiché la sede di corso Casale non è munita di ascensore per accedere al piano superiore è data la possibilità di utilizzo dell'ufficio D ubicato al piano rialzato dello stabile per le persone diversamente abili.

La Città non è tenuta a risarcire alcun danno derivante da vizi o difetti dei locali o connessi all'utilizzo degli stessi, anche susseguente a vizi o difetti dell'immobile nel suo complesso.

Trattandosi di locali siti al primo piano, il Concessionario deve coordinare le proprie attività e i propri orari con gli altri utilizzatori dell'immobile in particolare per le parti di uso comune. In ogni caso tale coordinamento avverrà con la supervisione della Circoscrizione 7.

ART. 5 - Canone

Il canone annuo per la concessione dei locali ammonta euro pari al % (come da decisione della Commissione interassessorile) del valore di mercato determinato dal competente Settore in euro 9.250,00 che il Concessionario deve versare all'ufficio cassa della Circoscrizione 7 in un' unica soluzione entro il 10 gennaio di ogni anno, oppure in rate anticipate da concordare con la Circoscrizione 7 .

La rata del primo anno o di porzione di anno deve essere versata entro 30 giorni dalla data di firma del contratto o dalla data di consegna anticipata del locale, laddove effettuata.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

Il mancato pagamento del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo all'automatica costituzione in mora del concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, salvo ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

In caso di revoca, parziale o totale della concessione, la Città conserverà per intero il canone dell'anno.

Il canone sarà rivalutato in base agli aggiornamenti ISTAT e potrà essere oggetto di rideterminazione a seguito di leggi sopravvenute ovvero di adozione, da parte degli organi comunali competenti, di atti amministrativi o regolamentari in materia di convenzioni. E' altresì previsto che, nel caso in cui la Città effettui, a proprie spese, opere di miglioria nei locali in concessione, il canone potrà essere rivalutato. La Città, pertanto, potrà ridefinire con il concessionario l'importo del canone, riservandosi, in caso di mancata accettazione, la facoltà di recesso con preavviso di almeno tre mesi ai sensi dell'art. 1373 del C.C., senza indennizzo alcuno, salvo il riconoscimento degli eventuali lavori di miglioria effettuati dal concessionario e non ancora ammortizzati.

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 e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero dell'immobile stesso, esso dovrà corrispondere un'indennità di occupazione avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

ART. 6 – Attività di gestione

Il concessionario deve attuare le attività di gestione derivanti dal progetto sociale che è stato oggetto di valutazione della Circoscrizione 7 e della Commissione interassessorile.

Le attività devono svolgersi secondo il Progetto sociale approvato che è parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le attività devono essere annualmente documentate con specifica relazione, così come previsto dall'art. 7 del Regolamento Municipale n. 214.

ART. 7 - Utenze

Utenze ad uso non esclusivo:

Energia elettrica n. 418575 POD IT20E00221237

Acqua n. 93130272 N. Utenza 0010137517

Riscaldamento n. 0054102029 PDR 09951207988682 Cod. SAP CE-0917-A-ITC01

Le utenze non sono ad uso esclusivo in quanto nello stesso immobile è presente il Centro di Incontro anziani. Non è possibile pertanto l'intestazione dei contratti al concessionario e non è possibile procedere a lavori di separazione degli impianti.

Per quanto riguarda l'energia elettrica il consumo sarà rilevato tramite contatore filiale che il concessionario deve posizionare prima della firma del contratto o della consegna anticipata, laddove effettuata. Il concessionario deve comunicare 2 (due) volte all'anno, nei mesi di aprile e ottobre, la lettura del contatore filiale all'indirizzo di posta elettronica ufficio.utenze@comune.torino.it.

Per quanto riguarda l'acqua, il concessionario pagherà un forfait annuo stabilito in euro _____ (_____) suscettibile di aggiornamento. Sarà cura della Circoscrizione 7, tenuto conto dei costi sostenuti dalla Città per l'utenza, a determinare l'eventuale variazione dell'importo forfettario dandone comunicazione all'Ufficio Recupero Utenze che dovrà provvedere a richiedere il rimborso. Il recupero forfettario viene effettuato sulla base dei metri quadri di superficie occupata e delle ore di utilizzo. Il consumo di acqua potabile è di modesta entità.

Per quanto riguarda l'energia termica, il costo a carico del concessionario sarà determinato sulla base della volumetria dei locali in concessione ($mc\ 253.71 = 84.57 \times 3\ altezza$).

Le somme relative ai costi delle utenze dovranno essere versate secondo le modalità indicate dall'Ufficio Recupero Utenze titolare del recupero a far data dalla firma del contratto o della consegna anticipata laddove effettuata.

Sono a carico del concessionario tutte le spese inerenti le utenze internet, telefoniche, etc. i cui contratti devono essere ad esso direttamente intestati e anche al pagamento, pro quota della T.A.R.I..

Per quanto riguarda gli impianti di collegamento per fonia e dati (telefono e internet), il concessionario deve attenersi a quanto stabilito dai tecnici dei competenti settori della Città e di Iren ai quali deve essere richiesto nulla osta.

ART. 8 - Obblighi assicurativi

Il Concessionario risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci per le mansioni assunte o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo, della sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008, e si obbliga a tenere la Città sollevata ed indenne da qualsiasi responsabilità, civile e penale, od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della presente convenzione.

Il Concessionario è responsabile dei danni arrecati a persone o cose, in conseguenza dell'attività svolta nell'esercizio della concessione. Su tutti i beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il concessionario sottoscrive un'adeguata polizza assicurativa ed in particolare:

- a) contro i rischi dell'incendio ed eventi accessori, anche di tipo catastrofale, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile. Ove l'immobile

- sia già coperto da assicurazione globale fabbricati della Città, competerà al concessionario la stipula di polizza “rischio locativo”;
- b) per la copertura RCT verso terzi e prestatori d’opera.

Il Concessionario provvede alla copertura dei rischi connessi all'esplicazione della propria attività nell'ambito comunale, per danni che comunque possono derivare a terzi, considerando terzi fra di loro anche i propri dipendenti e la Città.

Nelle polizze di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla compagnia assicuratrice liquidato direttamente alla Città. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del concessionario.

Copia di dette polizze assicurative devono essere depositate presso gli uffici della Circoscrizione 7 prima della firma del contratto o della consegna anticipata, laddove effettuata. Con cadenza annuale, il Concessionario deve inviare all’ufficio patrimonio della Circoscrizione 7 copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi.

ART. 9 - Responsabilità

Il concessionario è custode dei locali dati in concessione ed esonera espressamente la Città di Torino da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi.

Il concessionario terrà l'Amministrazione comunale indenne da molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima.

Il concessionario assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all’utilizzo del bene, la gestione dello stesso, il suo stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori, ai sensi dell’art. 2049 del Codice Civile.

Il concessionario, inoltre, nell’esercizio dell’attività sull’area, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell’osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81e successive modificazioni e integrazioni, fra cui quelle indicate dal D.U.V.R. (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 di non trovarsi in una qualsiasi delle circostanze di cui all'art.38 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.
- b) di osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008e s.m.i.;
- c) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12.3.1999, ovvero dichiara di non essere soggetto, ai sensi di legge, agli obblighi di cui alla Legge n. 68/99.

ART. 10 – Manutenzione ordinaria

Durante la concessione sono a carico del concessionario tutte le spese relative alle manutenzioni ordinarie dei locali, dei manufatti, delle attrezzature e di ogni altra manutenzione connessa con la gestione del locale stesso.

Sono a carico della Città le spese definibili come rilevanti sulla parte strutturale dell'immobile, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione dei suddetti interventi manutentivi da parte del concessionario.

Sono altresì a carico del concessionario lo sgombero neve e la pulizia dei marciapiedi perimetrali dell'impianto in collaborazione con gli altri soggetti presenti nell'immobile.

ART. 11 - Controlli

Il Responsabile del Controllo verificherà la puntuale osservanza della convenzione avendo libero accesso al locale oggetto della concessione con particolare riguardo all'ottemperanza alle normative vigenti, alla gestione, alla manutenzione e agli eventuali lavori di miglioria in corso d'opera.

Art.12 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 al Responsabile del Controllo della Circoscrizione 7 idonea relazione sull'attività svolta e sulle opere di manutenzione effettuate nel corso dell'anno stesso, in modo da comprovare se siano stati attuati i programmi e le finalità prefissati e se continuino a sussistere i requisiti richiesti.

La mancata presentazione della relazione predetta, di cui al primo comma del presente articolo, è causa di decadenza della concessione medesima. Il concessionario deve altresì presentare il bilancio annuale e il verbale dell'assemblea che lo ha approvato.

ART. 13 - Penali e Revoca

Nei casi di riscontrate inadempienze, rilevate a seguito di controlli di cui al precedente art. 10 e/o quant'altro che sia di nocimento all'efficienza e alla buona gestione del locale o che violi anche solo in parte quanto stabilito nella presente convenzione, sarà richiesto il pagamento, a favore del Comune di Torino, di una penale pari al canone annuo di concessione che potrà essere raddoppiata o quadruplicata in caso di reiterate inadempienze, e su cui dovrà pronunciarsi il Responsabile del Controllo.

In caso di reiterati inadempimenti la Circoscrizione 7 potrà dichiarare, previa diffida da parte del Responsabile del Procedimento e con adozione di delibera di Consiglio circoscrizionale, la revoca della convenzione con effetto immediato, fatta salva comunque la possibilità di richiesta di risarcimento danni. Nulla sarà invece riconosciuto al concessionario inadempiente.

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

- reiterate ed accertate negligenze nella manutenzione ordinaria;
- grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici;
- gravi inadempienze relativamente all'attuazione delle attività di gestione di cui agli artt. 3 e 6;
- reiterato mancato pagamento dei canoni di locazione e/o delle utenze;
- il fallimento del concessionario, qualora previsto;
- gravi mancanze connesse ai rapporti con gli altri soggetti utilizzatore dell'immobile

La revoca sarà altresì applicabile in caso sia rilevata un'attività lucrativa.

Per esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di mesi tre, con il conseguente riscatto anticipato delle eventuali opere di miglioria apportate all'impianto dal convenzionato e non ancora ammortizzate.

ART. 14 - Recesso

Il concessionario ha facoltà di recedere dalla concessione con obbligo di preavviso di mesi sei. In tal caso la Città provvederà all'incameramento della cauzione, fermo restando il diritto a favore della Città all'eventuale risarcimento dei danni.

Pari facoltà di recesso, con il preavviso di cui sopra, è prevista a favore della Città con il conseguente riscatto anticipato delle opere di miglioria apportate all'impianto e risarcimento degli eventuali danni a favore del soggetto convenzionato.

ART. 15 - Restituzione del locale

Alla scadenza della convenzione, o in caso di revoca o recesso anticipati della stessa, i locali, comprensivi di eventuali attrezzature e di arredi di proprietà comunale, dovranno essere riconsegnati alla Circoscrizione in normale stato d'uso e di manutenzione liberi da persone o cose non di proprietà della Circoscrizione entro tre mesi.

All'atto della restituzione dei locali da parte del concessionario, sarà redatto apposito verbale che riporterà oltre alla consistenza degli eventuali beni mobili constatati da apposito verbale, anche una annotazione sulla condizione del locale. Copia del suddetto verbale dovrà essere inviata alla Direzione Finanza - Servizio Ispettorato.

ART. 16 - Rinnovo

Alla scadenza, la concessione non si rinnoverà automaticamente, ma potrà essere rinnovata con apposito atto amministrativo che ne potrà rivedere i termini. La concessione non potrà essere rinnovata qualora le condizioni previste nella presente convenzione non siano state interamente rispettate. La richiesta di rinnovo dovrà essere inoltrata alla Circoscrizione 7 entro 180 giorni dalla scadenza della concessione.

ART. 17 - Cauzione definitiva

Il Concessionario deve prestare garanzia degli obblighi assunti, versando una cauzione definitiva di € (pari al 10% del canone per il numero degli anni di concessione) mediante deposito cauzionale in contanti, secondo le seguenti modalità e comunque prima della firma del contratto o della consegna anticipata, qualora effettuata:

A) mediante Assegno Circolare non Trasferibile intestato al Tesoriere Civico Città di Torino, da presentarsi alla Civica Tesoreria – Via Bellezia 2, Torino – specificando conto 136 e indicando quale causale “versamento deposito cauzionale a garanzia della concessione locali siti in Torino corso Casale 212”;

B) mediante bonifico bancario sul c/c n. 110050089, intestato al Comune di Torino, intrattenuto presso la Unicredit Banca S.p.A. – Agenzia 8162, Via Bellezia 2, Torino, Codice UIBAN IT 56 T 02008 01033 000110050089 specificando conto 136, indicando la medesima causale.

Il concessionario può altresì, a sua scelta, prestare cauzione mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

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

La garanzia sopra indicata dovrà inoltre prevedere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città di Torino, senza facoltà di

opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 del Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Codice Civile.

Art.87 – Trattamento dei dati

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati personali, forniti e raccolti in occasione della concessione in oggetto, saranno trattati esclusivamente in funzione della medesima e saranno conservati presso la Città di Torino. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs 196/2003.

Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente di Area Circostrizione 7 dr.ssa Elisabetta De Nardo.

ART. 19 - Spese d'atto

Le spese di atto e conseguenti sono a carico del concessionario. Agli effetti fiscali si precisa che trattasi di prestazioni non soggette ad IVA pertanto il presente atto è soggetto a registrazione.

Per tutto quanto non espressamente previsto, le parti richiamano le norme di legge vigenti in materia

Responsabile del procedimento dr.ssa Elisabetta De Nardo

Letto, approvato e sottoscritto in segno di integrale accettazione senza riserve

Torino,

Per accettazione

Nome associazione

Il Legale rappresentante _____