CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI TORINO SITI IN TORINO – ..... A.....

****

Con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in duplice originale, tra la:

CITTÀ di TORINO, Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010, rappresentata da..... domiciliat* per la carica in Torino presso il Palazzo Municipale, in qualità di Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio, tale nominat* con provvedimento del Sindaco in data....., con i poteri per quanto infra in forza della deliberazione di Giunta Comunale della Città di Torino, approvata in data .....(mecc. n° .....), nonché in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n° **.....** e della propria determinazione dirigenziale **n. .....** del....., e

....., con sede legale in ..... – codice fiscale ....., in questo atto rappresentata da e domiciliat* , ai fini del presente atto, presso la sede legale della predetta ....., nella sua qualità di legale rappresentante della stessa nominato con ..... di seguito anche denominata "Concessionario");

tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

L'Amministrazione Comunale concede a..... ai sensi e secondo le disposizioni regolamentari della Città di Torino per la concessione di immobili comunali ad Enti ed Associazioni (Regolamento n. 397/21) l'utilizzo dei locali di proprietà comunale aventi una superficie catastale di mq. ..... - posti al ..... censiti al Catasto Fabbricati al Foglio

……. part…… come meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto (all. A), per farne parte integrante e sostanziale. Bene presente nell'inventario dei Beni Immobili della Città di Torino alla Pratica …….. .

Nei locali non sono presenti beni mobili inventariati di proprietà della Città.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi esclusivamente a sede di attività volte ……. Come proposto in sede di istanza di assegnazione, il progetto di utilizzo prevede lo svolgimento delle seguenti attività …..

Il mutamento della destinazione d'uso dei locali, la sub-concessione - anche parziale – degli stessi, la cessione del contratto a terzi sono vietate e producono *ipso iure* la decadenza della concessione, salvo, nel solo caso di sub-concessione, autorizzazione espressa della Città.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, la Città potrà esigere la restituzione immediata del bene, con incameramento integrale della cauzione, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento, previa declaratoria della revoca della concessione.

In tale caso i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e sgombri da persone e cose, nello stato in cui si trovano senza che la Città stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di qualsiasi titolo.

ARTICOLO 3 - CANONE

Il Concessionario si impegna a versare alla Città di Torino un canone annuo, determinato in applicazione dell'art. 19 del Regolamento comunale

n. 397 (Regolamento per l'acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili), pari a **Euro ..... fuori campo IVA =** a fronte di un valore di mercato stimato in Euro .....

Il canone così determinato sarà soggetto all'aggiornamento in 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.

L'aggiornamento di cui sopra sarà operato senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere tale canone dalla data di stipula del presente atto.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate, mediante apposito bollettino che sarà inviato dalla società di riscossione, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del Concessionario in base alla legge ed al presente atto.

Nel caso di mancata ricezione del bollettino entro il giorno 15 del primo mese del trimestre di competenza, sarà cura del Concessionario contattare l'ufficio del Comune di Torino o della società di riscossione deputato alla riscossione dei canoni.

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

Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive costituisce motivo di decadenza della concessione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

In caso di revoca/decadenza della concessione l'Amministrazione Comunale conserverà per intero il canone per il trimestre in corso.

Si conviene che qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Concessionario permanga nella detenzione dei locali 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 dei locali stessi, dovrà corrispondere un'indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno eventualmente applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

ARTICOLO 4 –DURATA

La concessione ha la durata di **anni sei** con decorrenza dalla data di stipula del presente atto e pertanto dal ….. al ……

Alla scadenza il contratto non si rinnova automaticamente, pertanto il concessionario dovrà presentare domanda di rinnovo entro il 180° giorno precedente la data di scadenza contrattuale, secondo la procedura e sussistendone tutte le condizioni, così come previsto dall'art. 24 del "Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione degli immobili" n. 397/2021 della Città di Torino.

Il Concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di mesi 3. In tale caso rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 7 senza alcun onere o indennità di sorta per il concedente, restando inteso che non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dell'immobile derivante da propria determinazione.

ARTICOLO 5 – REVOCA

Per superiori esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di mesi sei.

In tale circostanza le parti si impegnano a porre in essere tutte le azioni necessarie ed occorrenti al fine di ridurre le eventuali conseguenze dannose per le parti stesse,

Alla scadenza, od in caso di restituzione anticipata, i locali dovranno essere riconsegnati alla Città in buono stato di uso e manutenzione.

ARTICOLO 6 – CONSEGNA

I locali sono consegnati al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La Città non è tenuta ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

ARTICOLO 7 – MANUTENZIONE

Il Concessionario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto; tra gli interventi posti a carico del Concessionario si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme o di prossima emanazione in materia, incluso l'aggiornamento catastale tanto al C.T. quanto al C.F. Tale obbligo sussiste anche nel caso in cui la variazione catastale determini la necessità di adeguamento/aggiornamento catastale di altre porzioni immobiliari non oggetto di concessione, che dovranno essere eseguite a cura e spese del concessionario.

Il concessionario si impegna a sgomberare a propria cura e spese eventuali masserizie presenti in loco

Il Concessionario si impegna a produrre inoltre la certificazione, redatta da un tecnico abilitato, che attesti che i locali presentano la sussistenza di tutte le condizioni necessarie ai fini dell'agibilità per la tipologia di utilizzo cui vengono destinati, inclusa l'adozione di un programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica in caso di accertata presenza di amianto. La Città non è tenuta a corrispondere alcun risarcimento in caso di mancato ottenimento delle suddette certificazioni.

É a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi ed all'abolizione delle barriere architettoniche.

I lavori di sistemazione, adeguamento, manutenzione e le attività dovranno svolgersi secondo modalità tali da non arrecare disturbo ai residenti della zona. Se necessario, il Concessionario dovrà adottare le opportune misure di isolamento acustico dei locali.

Gli interventi (ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria) dovranno ottenere il preventivo nulla osta patrimoniale.

Nessuno onere dovrà gravare sulla Città sia per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sia per l'esecuzione dei lavori; relativamente alle modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti eseguite anche in presenza di preventiva autorizzazione, la Città resta comunque esonerata da ogni responsabilità per danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi in conseguenza a tali modifiche, innovazioni o trasformazioni.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, la Città potrà esigere la restituzione immediata dei locali, impregiudicato il

risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo permangono in capo al Concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei locali stessi.

ARTICOLO 8 – RESTAURI E RIPARAZIONI

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi dell'art. 7, la Città potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni e tutti gli impianti che ritiene opportuni a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento e di restauro dello stabile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario, indipendentemente dalla durata delle opere. Il Concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati dai lavori che venissero autorizzati od eseguiti per conto dell'Amministrazione concedente.

ARTICOLO 9 – PROPRIETÀ

Tutte le nuove opere realizzate sui locali oggetto della presente concessione sono acquisite in proprietà dalla Città dal momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga all'art. 936 secondo comma c.c.

ARTICOLO 10 – SPESE E UTENZE

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, fornitura idrica, riscaldamento, acqua calda sanitaria e telefono - oltre alle imposte qualora dovute (ad es. TARI).

Il Concessionario pertanto dovrà provvedere alla intestazione diretta delle forniture e/o alla separazione degli impianti che al momento della consegna del bene risultavano in capo alla Città.

Qualora le alternative ipotizzate non fossero percorribili la Città di Torino provvederà a recuperare le spese sostenute in funzione della percentuale di occupazione dei locali, pari al ……

Nel caso di installazione di misuratori parziali è posto a carico del Concessionario l'obbligo di comunicare ogni tre mesi a far data dalla decorrenza del presente rapporto concessorio - a mezzo e-mail indirizzata a speseripetibili@comune.torino.it le letture dei consumi indicati da ciascun misuratore parziale. Sarà cura del competente Ufficio Spese Ripetibili della Divisione Patrimonio verificare annualmente tali consumi. Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori, nonché tutte le altre spese relative all'uso, alla conservazione e manutenzione di servizi e beni condominiali.

ARTICOLO 11 – MOROSITÀ

Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive e/o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini stabiliti costituisce motivo di decadenza della concessione.

ARTICOLO 12 – RESPONSABILITÀ

Il Concessionario è costituito 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. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica; manleva espressamente la Città da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il Concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso i locali, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni manlevando la Città da eventi dannosi che possano derivare.

ARTICOLO 13 – ASSICURAZIONI

Il Concessionario risponde direttamente, manlevando la Città di Torino da ogni responsabilità a riguardo, delle conseguenze relative a sinistri comunque coinvolgenti personale del Concessionario, lavoratori, ospiti, utenti e ogni altra persona comunque immessa nei locali, relativamente a danni alla persona o alle cose determinatesi all'interno dell'area oggetto di concessione. Tale responsabilità è riferita sia a eventuali danni derivanti

dalle strutture concesse sia dall'attività gestita ordinaria o connessa a iniziative specifiche.

L'Amministrazione non assume mai, in alcun caso, sia sul piano assicurativo che per qualsiasi altro rapporto giuridico, la qualità di coobbligato solidale per qualsivoglia obbligazione del Concessionario.

Ai sensi del Regolamento n. 397/2021 il Concessionario ha stipulato la seguente polizza assicurativa a copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi o beni di terzi (RCT) e RCO n. ..... intestata a ....., rilasciata da..... in data .....

La copertura assicurativa dovrà perdurare per tutta la durata del contratto e comunque sussistere anche dopo la scadenza in caso di legittima permanenza dell'associazione nei locali.

Pertanto con cadenza annuale il concessionario dovrà consegnare all'Amministrazione concedente copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi per le successive annualità.

I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Relativamente ai beni mobili del concessionario presenti all'interno dell'unità immobiliare il Comune di Torino non risponde di danni di sorta salvo che siano ad esso direttamente imputabili e pertanto il concessionario, allo scopo di tutelare detti beni, dovrà garantire l'esistenza su di essi di apposita polizza assicurativa.

Resta inteso che la presente clausola non altera il diritto dell'assicuratore di recedere dal contratto ai sensi del codice civile e delle condizioni di polizza, con l'impegno a indirizzare l'avviso di recesso, oltre al Contraente,

anche e contestualmente alla Città di Torino, con il preavviso dovuto ai sensi di polizza.

ARTICOLO 14 - GARANZIE

A garanzia del pagamento del canone e dell'adempimento degli obblighi nascenti dalla Concessione e ai sensi di legge (articolo 54 Titolo 2 Capo 2 Regio Decreto numero 827/1924 del 23 maggio 1924 e dell'art. 31 del Regolamento per la Disciplina dei Contratti n. 386 della Città di Torino approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 febbraio 2019 esecutiva dal 4 marzo 2019), il Concessionario ha prestato deposito cauzionale pari a **Euro .....,** corrispondente a tre mensilità del canone mediante versamento con bonifico alla Città - quietanza n. ....., rilasciata da Unicredit S.p.a., Tesoreria Civica della Città.

Il deposito cauzionale non potrà imputarsi in conto canoni e sarà restituito dopo la riconsegna del bene, sempre che tutti gli obblighi di cui al presente atto siano stati adempiuti e previa constatazione che i locali vengano riconsegnati senza alcun danno.

La Città resta fin d'ora autorizzata a trattenere definitivamente l'importo della garanzia versata, quale risarcimento per eventuali danni riscontrati nei locali e per eventuali debiti o inadempimenti del Concessionario, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto della Città.

ARTICOLO 15 - ACCERTAMENTI

I Funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico ai concessionari, nei locali dati in concessione per accertamenti ed operazioni nell'interesse dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 16 – RELAZIONI ANNUALI

Alla scadenza di ciascuna annualità, il Concessionario dovrà presentare alla Città di Torino idonea relazione sull'attività svolta. Dovrà inoltre produrre un rendiconto sulle opere di manutenzione effettuate nel corso dell'anno stesso, nonché - in caso di accertata presenza di amianto - la relazione concernente il programma di controllo e manutenzione o l'eventuale bonifica 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 17 - RICONSEGNA

Alla scadenza della concessione, o in caso di restituzione anticipata, il Concessionario dovrà restituire i locali in buono stato d'uso e manutenzione, con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per la Città.

ARTICOLO 18 – DOMICILIO E CARICHE SOCIALI

Per gli effetti della presente concessione, il Concessionario elegge il proprio domicilio in…….

É 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.

ARTICOLO 19 - CLAUSOLA FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, presenti e future, inerenti e conseguenti per il presente atto, nonché tutte le spese contrattuali, sono a totale carico

del Concessionario.

Le parti convengono che la presente scrittura privata sia registrata per la durata prevista all'art. 4 del presente contratto, con applicazione dell'aliquota di cui all'art. 5 – Tariffa Parte I del D.P.R. n. 131/1986 da applicarsi sull'importo complessivo di Euro …….

L'imposta di registro è stata assolta tramite pagamento con Modello F24.

Al presente atto è allegata una planimetria (all. A).

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

IL CONCESSIONARIO: per …….

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

IL CONCEDENTE: per la Città di Torino, ……

Il concessionario dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui all'articolo 2 (destinazione dell'immobile), articolo 3 (indennità e canone); articolo 4 (durata), articolo 5 (revoca), articolo 6 (consegna), articolo 7 (manutenzione), articolo 8 (riparazione e restauri), articolo 9 (proprietà), articolo 11 (morosità), articolo 12 (responsabilità), articolo 13 (assicurazioni), articolo 14 (garanzie) e 16 (relazioni annuali) del presente atto, in data

IL CONCESSIONARIO: per ……