



6583

FC/fc

conto n° 283/13

**CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TORINO,
SITI NEL COMPLESSO POLIFUNZIONALE DEL LINGOTTO A TORINO,
VIA NIZZA 262, DESTINATI A FORESTERIA UNIVERSITARIA,
DENOMINATI "FORESTERIA LINGOTTO", A FAVORE DELLA
"FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA".**

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, in questo atto rappresentata dal dottor **Giuseppe BIANCIOTTO**, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Contratti, tale nominato in forza di provvedimento del Sindaco in data 29 febbraio 2012, prot. n° 003178, prorogato con provvedimenti dello stesso Sindaco in data 28 dicembre 2012, prot. n° 021030 e del 30 aprile 2013, prot. n° 007236, con i poteri per quanto infra ai sensi dell'art. 107, D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e dell'art. 61, comma 2°, del vigente Regolamento per la disciplina dei Contratti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 102 del 10 settembre 2012 (mecc. n° 2011 08018/003), nonchè in esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale (mecc. n° 2012 01104/131), approvata in data 7 marzo 2012, e la

"FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA", codice fiscale 92042680378, P. IVA 02277751208, con sede legale a Bologna (BO), via S. Vitale n°

40/3/D , in questo atto rappresentata dal dott. **Walter LA GAMMA**, nato a Maratea (PZ) il 21 febbraio 1975, domiciliato, ai fini del presente atto, presso la predetta sede legale della "FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA", il quale sottoscrive il presente atto nella sua qualità di Procuratore Speciale della sopracitata Fondazione, tale nominato in forza di procura speciale, rilasciata dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante della "FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA", dott. Maurizio Carvelli, mediante scrittura privata autenticata dalla dott.ssa Maria Chiara Bartole, notaio in Bologna, n° rep. 1332 del 1 luglio 2013;

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Torino (*nel seguito dell'atto denominato anche "Comune", "Città", "Amministrazione Comunale" o "Concedente"*) concede alla "Fondazione Pier Giorgio Falciola" (*nel seguito dell'atto denominata anche "Concessionario"*), ai sensi e secondo le disposizioni del Regolamento Comunale per le concessioni di immobili comunali ad Enti ed Associazioni, l'utilizzo dei locali di proprietà comunale ubicati in Torino, Via Nizza 262, presso il complesso Polifunzionale Lingotto, denominati "Foresteria Lingotto".

I locali, oggetto di concessione, sono posti al piano quarto (4°) ed hanno una superficie di mq. 8.792 circa, il tutto come meglio individuato nella planimetria "Allegato 1/A" allo schema di concessione costituente l'allegato "1" alla già citata deliberazione di Giunta Comunale del 7 marzo 2012 (mecc. n° 2012 01104/131); detta planimetria viene allegata al presente

atto sotto la lettera "A".

I locali sono censiti al N.C.E.U., foglio 91, n° 294, sub. 465.

All'inventario del Comune i locali sono classificati come beni indisponibili, n° pratica 898, Gruppo 2, Cat. 24.

Nei locali sono presenti beni mobili inventariati di proprietà del Comune, come da elenco "Allegato 1B" al predetto schema contrattuale della presente concessione, costituente l'"Allegato 1" alla predetta deliberazione di Giunta Comunale del 7 marzo 2012 (mecc. n° 2012 01104/131) e che detto elenco viene allegato al presente atto sotto la lettera "B"; detti beni costituiscono parte integrante della presente concessione, ai sensi del successivo articolo 12 (dodici) del presente atto.

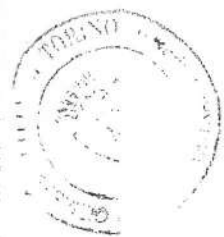
ART. 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali, oggetto del presente contratto, sono da destinarsi in via prevalente e prioritaria ad uso foresteria e residenza universitaria.

Il concessionario non può subconcedere, né in tutto, né in parte, i locali oggetto della presente concessione, né cedere a terzi il presente contratto.

In caso di violazione degli obblighi di cui ai commi precedenti il Comune potrà esigere la restituzione immediata del bene, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. In tale caso i locali dovranno essere riconsegnati, liberi da persone e cose, ad eccezione dei beni mobili di cui al sopracitato elenco "Allegato B" al presente atto, nello stato in cui si trovano, senza che il Comune stesso sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Alla Città dovrà essere riservato l'utilizzo, a tariffe agevolate, di camere o di posti letto allo scopo di garantire ospitalità temporanea a persone



occasionalmente presenti a Torino per partecipare ad eventi, convegni e a qualsiasi altra attività legata ai propri compiti istituzionali. L'utilizzo delle camere e/o dei posti letto richiesti sarà accordato, salvo la verifica delle disponibilità dei locali nel periodo interessato.

ART. 3 - CANONE

Il concessionario verserà al Comune, a titolo ricognitorio della proprietà, un canone annuo di euro 51,65=(cinquantuno/65), in rata unica anticipata, mediante apposito bollettino che sarà inviato dal Comune o dalla società di riscossione.

Detto canone sarà aggiornato 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.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il concessionario continui a detenere l'immobile, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso, con riconsegna al Comune proprietario dei locali, ovvero nelle more della stipula di un nuovo contratto, il concessionario dovrà corrispondere un'indennità al canone ricognitorio di cui sopra, indicizzato.

In caso di revoca della concessione l'Amministrazione Comunale conserverà per intero il canone.

ART. 4 - DURATA

La concessione decorre dal 1° agosto 2012, avrà termine il 31 luglio 2018 e non si rinnova automaticamente. Il concessionario ha facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di mesi 6 (sei). In tal caso rimarranno a carico del concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui



agli artt. 8 e 9 del presente atto, senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il concedente.

ART. 5 - REVOCA

La concessione potrà essere revocata dall'Amministrazione Comunale per esigenze di interesse pubblico con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dell'immobile.

Alla scadenza, o in caso di restituzione anticipata, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune in buono stato d'uso e manutenzione.

ART. 6 - CONSEGNA

Il concessionario dichiara di avere già la detenzione dell'immobile oggetto del presente contratto, nonché dei beni mobili di proprietà del Comune in esso presenti a far data dal 6 luglio 2007, in qualità di soggetto gestore dell'attività di foresteria.

Il concessionario, in conseguenza, dichiara di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova. In ogni caso il Comune non è comunque tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo.

Sarà, inoltre, cura del concessionario provvedere ad attrezzare l'immobile con ulteriori arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo per cui viene concesso.

ART. 7 - MOROSITA'

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di concessione o delle quote per gli oneri accessori e spese entro i termini stabiliti è motivo di decadenza della concessione, da pronunciarsi da parte del concedente.



ART. 8 - MANUTENZIONE, RIPARAZIONI E RESTAURI

Il concessionario provvede, a propria cura e spese, all'esecuzione di tutte le eventuali opere necessarie a rendere utilizzabili i locali in relazione all'uso convenuto; tra gli interventi posti a carico del concessionario s'intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme.

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

Ogni intervento tecnico sui locali, esclusa la manutenzione ordinaria, deve essere preventivamente autorizzato dal Comune. Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati da lavori autorizzati od eseguiti per conto dell'Amministrazione Comunale concedente.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dei locali, impregiudicato il diritto al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi predetti il Comune potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni ed installare 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.



ART. 9 - NUOVE OPERE E MIGLIORIE

Nessuna miglioria, addizione od innovazione potrà essere fatta dal concessionario senza il preventivo consenso scritto del concedente.

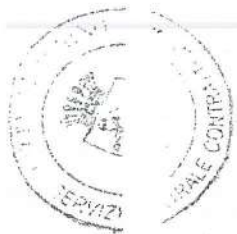
Tutte le migliorie, le addizioni, le riparazioni e le nuove opere realizzate dal concessionario sugli immobili oggetto della presente concessione, anche se vi è stato il consenso del Comune, sono acquisite in proprietà da quest'ultimo dal momento della loro esecuzione, senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo e senza che il concessionario possa eccepire la compensazione tra miglioramenti e i danneggiamenti che l'immobile abbia subito, sempre che il Comune non preferisca il ripristino dei locali a spese del concessionario, ciò anche in deroga all'art. 1593 Cod. Civ.

ART. 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario prende atto che sull'immobile esiste vincolo di tutela ai sensi della Legge 1089/39, apposto con decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 30 settembre 1994.

Il concessionario si impegna al rispetto di tutti gli obblighi derivanti dal predetto vincolo, nonché dal successivo provvedimento autorizzativo della presente concessione.

Le parti danno atto che con l'autorizzazione del 5 aprile 2012 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte - Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte ha autorizzato la concessione in uso, per la durata di anni 6 (sei), dell'immobile, oggetto della presente concessione, alla "FONDAZIONE PIERGIORGIO FALCIOLA", ai sensi



dell'art. 57 bis del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- Dovrà essere garantita 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 per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli 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. Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso, non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto;
- L'immobile in questione potrà essere destinato ad uso foresteria e ad attività socio-culturali. Non potrà essere destinato ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
- Dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.

ART. 11 - SPESE

Oltre alle spese di cui al precedente articolo 8 del presente atto, sono a carico del concessionario tutte le spese di consumo dell'energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento/raffrescamento e telefono, le spese di gestione relative alle parti di uso esclusivo, oltre alle imposte eventualmente dovute quali, a mero titolo esemplificativo, la TARSU.

Il concessionario dovrà provvedere, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente concessione, all'intestazione a proprio nome delle utenze,

qualora non siano già allo stesso intestate. Sono altresì a carico del concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori.

Sono inoltre a carico del concessionario le spese di gestione del "Complesso Polifunzionale Lingotto", indicate nelle tabelle "B" del "Regolamento per la ripartizione dei millesimi di proprietà e gestione del Complesso Funzionale Lingotto" del 28 ottobre 2002, indicate alla funzione "Foresteria".

Sono altresì a carico del concessionario, per la parte di competenza del Comune e sino alla concorrenza di euro 20.000=(ventimila/00) annui, salvo quanto ulteriormente disposto al comma successivo, le spese descritte alla tabella "A" del "Regolamento per la ripartizione dei millesimi di proprietà e gestione del Complesso Funzionale Lingotto".

Qualora tale spesa annua risultasse inferiore ad euro 20.000=(ventimila/00), il concessionario si impegna ad accantonare l'importo residuo istituendo un apposito fondo sul proprio bilancio; tale fondo dovrà essere utilizzato dal concessionario unicamente per finanziare la quota parte delle spese di cui alla predetta tabella "A", qualora tale quota parte negli anni successivi risultasse eccedente l'importo di euro 20.000=(ventimila/00) e comunque non oltre la misura massima di quanto eventualmente disponibile nello stesso fondo. Il fondo dovrà essere mantenuto per tutta la durata della concessione ed in ogni caso sino alla verifica da parte del Comune del pagamento di quanto complessivamente dovuto dal concessionario per le spese di cui alla sopracitata tabella "A".

ART. 12 - BENI MOBILI

Sono concessi in comodato, per tutta la durata della presente concessione,



gli arredi e i beni immobili di proprietà della Città presenti all'interno dei locali oggetto di concessione, come dal già citato elenco allegato facente parte del presente atto sotto la lettera "B", che il concessionario si impegna ad utilizzare con la massima cura e diligenza, garantendone la conservazione, salvo l'usura dovuta all'ordinario impiego.

In caso di danneggiamento il concessionario dovrà corrispondere alla Città il relativo risarcimento, provvedendo, nel caso in cui questi dovessero risultare inservibili, al ripristino o alla sostituzione dei beni danneggiati.

ART. 13 - ASSICURAZIONI

Il concessionario dovrà sottoscrivere, per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata polizza assicurativa, a copertura dei rischi di responsabilità civile, connessa all'attività svolta presso i locali per danni subiti da terzi o beni di terzi, esonerando espressamente il Comune da ogni responsabilità.

Inoltre il concessionario si impegna a sottoscrivere, per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata polizza assicurativa per la conservazione dell'immobile e di ogni eventuale bene di proprietà del Comune contro i rischi di danneggiamento derivanti da incendio, eventi atmosferici, infiltrazioni ed atti vandalici. La polizza dovrà inoltre garantire la copertura assicurativa per la responsabilità civile per danni comunque verificatisi a terzi o a beni di terzi nell'immobile, anche per cause imputabili all'immobile stesso.

Tale polizza dovrà prevedere espressamente quale beneficiario, in caso di sinistro, il Comune.

Il concessionario, prima della stipula della presente concessione, ha



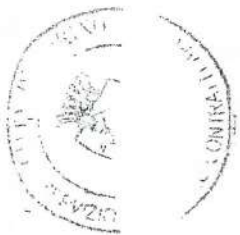
consegnato al concedente copia delle polizze unitamente alla quietanza di pagamento del premio, come da nota della Direzione Patrimonio - Diritti Reali, Valorizzazioni e Valutazioni della Città, prot. n° 2903 - 4.80/R.I. del 19 aprile 2013. Sarà cura del concessionario inviare le successive quietanze.

ART. 14 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto il concessionario ha prestato cauzione di euro 200.000,00=(duecentomila/00), come da nota della Direzione Patrimonio - Diritti Reali, Valorizzazioni e Valutazioni della Città, prot. n° 3741 - 4.80 R.I. del 27 maggio 2013, mediante polizza fideiussoria n° 01. 000004992, rilasciata dalla Compagnia di Assicurazioni di Crediti e Cauzioni "S2C S.p.a.", emessa a Milano in data 22 gennaio 2013, di durata annuale, da rinnovarsi, in assenza di svincolo, anno per anno, per tutta la durata della concessione.

Detta fideiussione o polizza fideiussoria deve contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 del Codice Civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei (6) mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 C.C. Il Comune resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla fideiussione l'ammontare dei danni riscontrati nei locali ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

Copia della sopracitata polizza fideiussoria viene allegata al presente atto



sotto la lettera "C".

ART. 15 - RESPONSABILITA'

Il concessionario è costituito custode dei locali dati in concessione ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che potessero provenirgli da fatti od omissioni, dolosi o colposi di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità, ex artt. 2050 e 2051 Cod. Civ.

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

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 Cod. Civ. 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.

E', inoltre, a carico del concessionario, ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme, alle misure di sicurezza ed ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo n° 81/2008 e s.m.i., ritenendo sin d'ora manlevato il Comune da qualsiasi onere derivante dalla mancata applicazione delle norme di prevenzione in materia di igiene e sicurezza sul lavoro in capo al datore di lavoro, in riferimento ai propri dipendenti e agli spazi dati in concessione.



La presente concessione si risolve di diritto in caso di sopravvenuta inagibilità dichiarata dalle competenti Autorità, quale che sia la ragione determinante di siffatta dichiarazione. In ogni caso è escluso ogni diritto del concessionario a compensi, indennità o risarcimenti di sorta, ovvero rivendicazioni per altri locali di proprietà municipale.

ART. 16 - ACCERTAMENTI

I funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al concessionario, nell'immobile dato in concessione per accertamenti ed operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

ART. 17 - RICONSEGNA

Al termine della concessione il concessionario dovrà restituire l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava all'atto della consegna con tutte le migliorie apportate, senza alcun onere per il Comune.

ART. 18 - DOMICILIO E SPESE D'ATTO

Ad ogni effetto legale le parti eleggono il proprio domicilio:

- Il Comune di Torino in piazza Palazzo di Città n° 1, 10122 Torino; la "Fondazione Piergiorgio Falciola" in via S. Vitale n° 40/3/D, 40122 Bologna.

Le spese d'atto ed accessorie, ivi compresa l'imposta di registro, saranno ad esclusivo carico del concessionario.

ART. 19 - 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



non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

ART. 20 - NORMA DI RINVIO

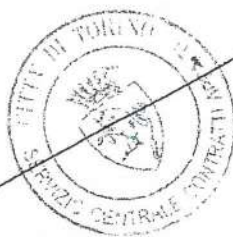
Per tutto quanto non espressamente previsto le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e gli usi locali non contrastanti con dette norme.

ART. 21 - CONTROVERSIE

Nel caso in cui dovessero insorgere controversie in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente contratto sarà unicamente competente il Foro di Torino.

ART. 22 - CLAUSOLA FISCALE

Agli effetti fiscali il concessionario richiede la registrazione del presente atto solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 2, punto 1°, della Tariffa, Parte II^A - Atti soggetti a registrazione in caso d'uso - allegata al D.P.R. 26/04/86, n° 131.



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

ALLEGATO A
DELIBERA N° 20120104/131

Il RESPONSABILE
DIRETTORE
William

DIVISIONE PATRIMONIO TECNICO
SETTORE TECNICO RISTRUTTURAZIONI E NUOVI EDIFICI MUNICIPALI

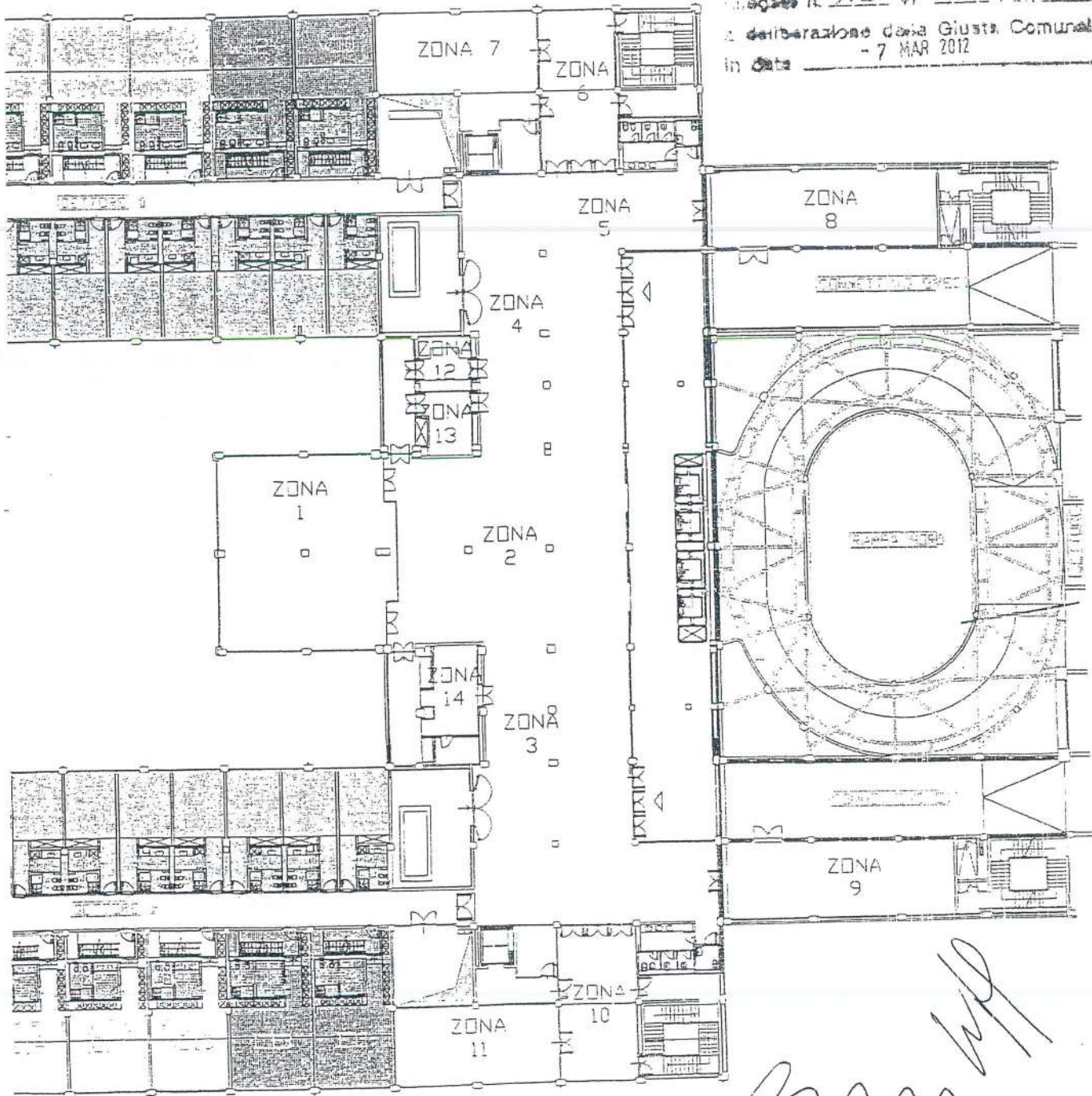
Planimetria Forestate Liago 10

complessivo Camere n° 4

spaziati) = mq. 4572

= mq. 1000

delegato n. 13 Vr 10 Par. 25
a deliberazione della Giunta Comunale
in data - 7 MAR 2012



William

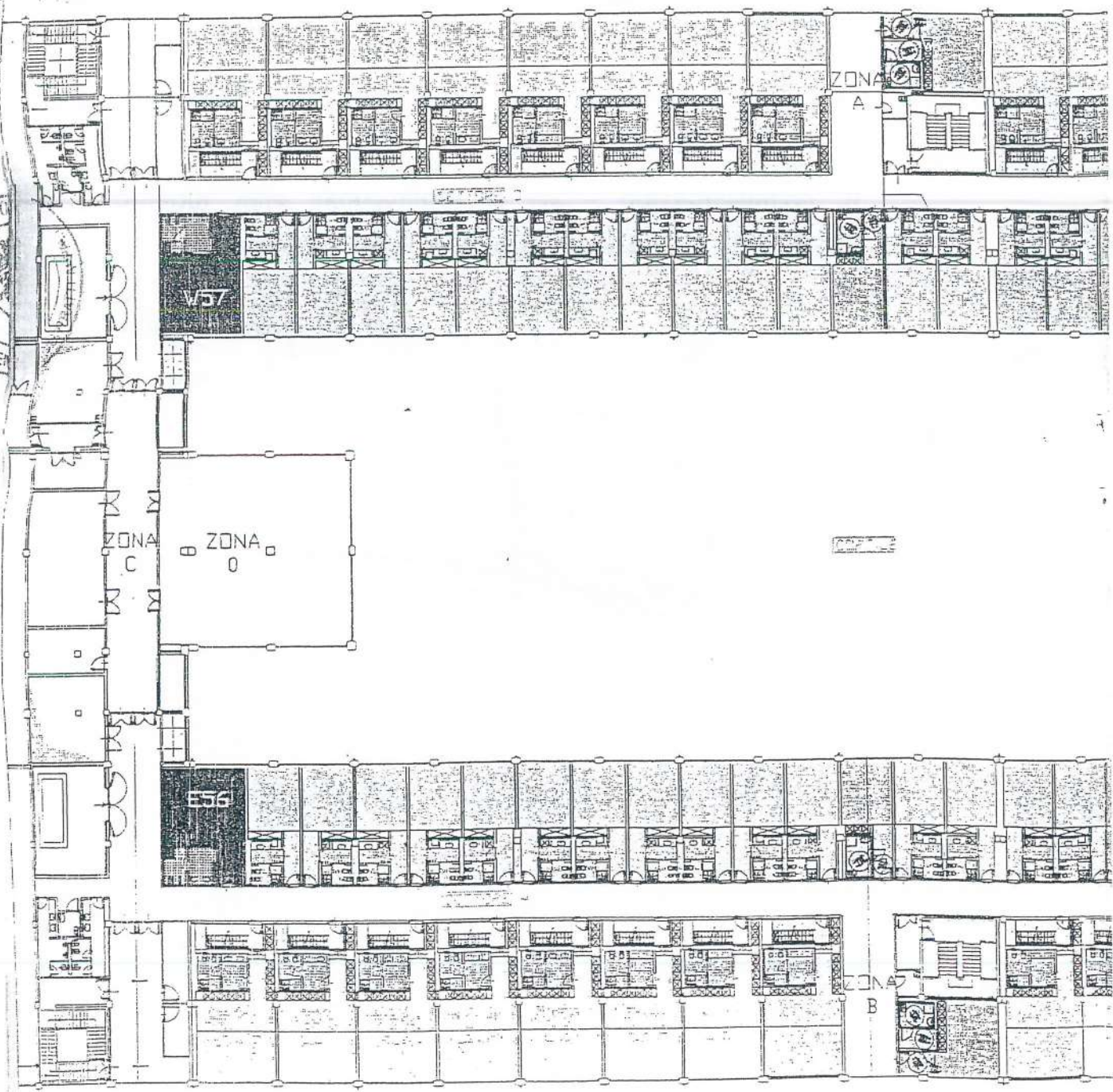
Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

Entrate
00017778 000018A4 W0RMT001
00058926 13/03/2013 10:47:27
0001-00010 8CCABC270213788A
IDENTIFICATIVO : 01120250654749



- camere simplex tipo standard (2 posti letto) - complessivo camere n° [] camere e servizi de. personale
- camere simplex tipo superior (1+1 posti letto) - complessivo camere n° [] camere disabili (2 posti letto) -
- camere duplex tipo standard X (4 posti letto) - complessivo camere n° [] Superficie complessiva camere (compresi servizi)
- camere duplex tipo superior (2+2 posti letto) - complessivo camere n° [] Superficie complessiva connettivo e servizi
- camere duplex tipo standard Y (4 posti letto) - complessivo camere n° [] Attività totale = posti letto n° 215



riserve, oggi 05 LUG 2013

come appresso:

IL CONCEDENTE - per la CITTA' di TORINO:

Il Dirigente Servizio Contratti, dottor Giuseppe BIANCIOTTO:



IL CONCESSIONARIO - per la "FONDAZIONE PIER GIORGIO

FALCIOLA": il Procuratore Speciale, dott. Walter LA GAMMA

