

LOTTO UNICO

COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE IN SOPRA E SOTTOSUOLO SU AREA SITA IN TORINO, VIA MALTA ANGOLO VIA LUSSIMPICCOLO

CONSISTENZA

Terreno della superficie catastale di mq. 4.768, ubicato nella Circostrizione III^A - San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin, Borgata Lesna, nelle immediate vicinanze dei corsi Rosselli e Racconigi.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 1.344.500,00 (euro unmilionetrecentoquarantaquattromilacinquecento/00). Si precisa che trattasi di prezzo a base d'asta e che eventuali offerte al ribasso non verranno prese in considerazione. Le offerte al rialzo saranno viceversa oggetto di valutazione in sede di gara sino ad un massimo di punti 50/100.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il terreno è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Fg. 1297, particella 494 (Categoria: Area urbana, Consistenza: 4768 m², Indirizzo: via Lussimpiccolo SNC – piano: T) ed al Catasto Terreni al Foglio 1297, particella 494.

STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

COERENZE

Nord: via Lussimpiccolo;

Est: aree di insidenza dei fabbricati individuati al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, mappali 290 e 292, fabbricato ed aree pertinenziali identificate al Catasto Terreni al medesimo foglio, mappale 491;

Sud: fabbricato ed aree pertinenziali identificate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, mappale 294, nonché aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, particelle 297, 300, 301 e 303;

Ovest: via Malta.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE E DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA

Il terreno ricade in area a Servizi Pubblici "S" lettera "v" - "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" e lettera "a" - "Attrezzature d'interesse comune" compresa nel perimetro della Z.U.T. Ambito 12.1 "Pons e Cantamessa".

SLP massima realizzabile: mq. 9.268.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000) e dall'allegato B delle N.U.E.A., approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., il terreno risulta essere compreso nella classe "I" (P) che comprende aree edificate e non edificate che non sono soggette al pericolo di inondazione né di allagamento.

PROVENIENZA

L'area è pervenuta alla Città per effetto dell'atto a rogito notaio Roberto Martino rep. n. 15704/8018 del 23 novembre 1999, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 16 dicembre 1999 ai nn. 44489/26116. Con atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009, trascritto a Torino I in data 11 febbraio 2009 ai numeri 5389/3534, la Città aveva costituito un diritto di superficie novantanovenne sul terreno in questione in favore dell'A.S.L. TO1, contratto risolto per mutuo consenso con atto a rogito medesimo notaio rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013 (annotamento di risoluzione del 9 gennaio 2014, reg. gen. 439, reg. part. 66).

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

In ragione della relativa ubicazione e stante l'assenza di qualsivoglia manufatto sul sedime della stessa, l'area deve ritenersi non soggetta al procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004 s.m.i.

DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie verrà costituito in soprassuolo e nel sottosuolo della predetta area, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte. L'area verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati o interrati, con gli eventuali sottoservizi, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse, prestando la Città garanzia per evizione. E' fatto obbligo per l'aggiudicatario di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie.

L'aggiudicatario dovrà pertanto obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine all'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarrà - in ogni caso - ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia, fatto salvo quanto *infra* precisato.

Si fa presente, infatti, che nell'atto di provenienza del bene alla Città (rogito notaio Martino rep. 15074/8018 del 23 novembre 1999 sopra citato), la Parte cedente ha dichiarato di "(...) aver effettuato tutte le operazioni di bonifica ambientale emerse nel corso delle demolizioni dei fabbricati preesistenti sulle aree cedute ai sensi dell'art. 28 delle Norme Urbanistiche di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C. del Comune di Torino". Non si può tuttavia escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica. A tal fine, entro 5 giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione, l'area verrà consegnata all'aggiudicatario per l'esecuzione delle verifiche necessarie ad accertare lo stato ambientale del sito. Il medesimo dovrà provvedervi, a proprie cura e spese, nei 25 giorni seguenti, termine entro il quale dovrà altresì comunicarne alla Città il relativo esito, trasmettendo alla stessa via pec all'indirizzo di posta elettronica certificata patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it la documentazione concernente la descrizione delle operazioni effettuate, la concentrazione inerente le sostanze inquinanti riscontrate ed il presumibile costo degli interventi di bonifica o messa in sicurezza necessari; qualora, a seguito della caratterizzazione, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica o messa in sicurezza aventi un costo superiore ad €. 150.000,00 I.V.A. compresa, l'aggiudicatario avrà facoltà di recedere e non dare corso alla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie. In tal caso la Civica Amministrazione procederà alla restituzione del solo deposito cauzionale provvisorio versato, senza che la stessa sia tenuta al pagamento di alcun ulteriore onere, risarcimento o indennità. Nell'ipotesi in cui il superficiario intendesse dar comunque corso alla stipulazione del contratto, gli oneri di cui sopra rimarranno - in ogni caso - a carico dello stesso, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o riduzione, neppure parziale, del prezzo, impegnandosi l'aggiudicatario al rispetto del disposto dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

Il Concessionario dovrà impegnarsi a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione, apposita Polizza Assicurativa al fine di garantire la copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o a beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile/i in proprietà superficiale.

Alla scadenza del termine, decorrente dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo, il diritto di superficie si estinguerà e l'immobile tornerà in piena proprietà della Città. Gli edifici di nuova costruzione, gli accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture ed ogni miglioria apportata diverranno di proprietà della Città senza che sia dovuto da quest'ultima al superficiale o suoi aventi causa alcun corrispettivo, indennizzo, etc. Per tutto quanto non previsto si richiamano le disposizioni degli artt. 952 e ss. del codice civile.

Resta salva la facoltà per le Parti di procedere al rinnovo del diritto, per un ulteriore periodo, alle condizioni economiche che verranno in allora definite.

All'atto dell'estinzione del diritto di superficie i fabbricati e le opere realizzate sull'area di proprietà comunale dovranno presentarsi in buono stato di manutenzione. A tale fine, entro l'anno antecedente la scadenza del termine la Città potrà sollecitare l'esecuzione delle opere occorrenti al ripristino del buono stato di conservazione, che il superficiale provvederà ad eseguire a propria cura e spese. La Città, in caso di violazione dei suddetti obblighi di manutenzione, potrà contestare l'inadempimento al superficiale o suoi aventi causa, diffidandolo ad adempiere entro un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale avrà la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione degli interventi necessari, addebitando al medesimo il relativo importo.

Per le finalità di cui sopra i funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, previo avviso anche telefonico, potranno accedere al complesso immobiliare per eseguire i rilievi, gli accertamenti e le operazioni che si renderanno necessarie nell'interesse della Città.

OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DEL SUPERFICIAIO

Le opere relative alla costruzione della residenza universitaria dovranno essere iniziate entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione dell'atto costitutivo del diritto di superficie e dovranno concludersi, con la messa in esercizio della struttura, entro 5 anni dalla suddetta data. La Civica Amministrazione potrà, previa presentazione di idonea documentazione attestante la sussistenza di oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, accordare proroghe a tali termini. Tanto la proroga del termine di avvio delle opere, quanto quella afferente il termine di ultimazione dei lavori e di messa in funzione della struttura non potranno, in ogni caso, eccedere complessivamente la durata di anni 1. Nell'ipotesi in cui il superficiale non adempia alle predette obbligazioni neppure entro il termine di proroga accordato, la Città potrà agire per far constare la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1456. In tal caso si produrranno le conseguenze di cui al punto 6) del paragrafo "Convenzionamento – lettera B – Convenzione Attuativa".

Il superficiale avrà l'onere di individuare, all'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, una porzione di terreno della superficie non inferiore a mq. 800 (nell'ambito della quale potrà essere eventualmente realizzata la quota di verde di cui all'art. 21, comma 11, del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino n. 317 e dell'art. 30 del Regolamento Edilizio n. 302) da destinare a giardino pubblico.

Tale area dovrà essere realizzata nella zona prospiciente la via Malta e dovrà essere dotata di accesso diretto dalla via pubblica, salvo eventuali modifiche migliorative da concordarsi con l'Amministrazione.

Il superficiale avrà l'onere di effettuare l'individuazione dell'area di cui sopra entro 30 giorni decorrenti dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avendo cura di trasmettere – entro lo stesso termine - la documentazione necessaria all'espressione del consenso da parte della Città (tra cui una planimetria in scala) a mezzo di Raccomandata A/R o via Pec agli uffici della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde – Area Patrimonio.

Gli uffici della Città nei successivi 20 giorni dovranno esprimere il proprio assenso, che potrà essere negato solo nel caso in cui la proposta formulata non rispecchi le indicazioni di cui al primo e secondo capoverso. In tale ipotesi l'aggiudicatario dovrà presentare, entro e non oltre 15 giorni dalla

ricezione del diniego, una nuova proposta (con le stesse modalità viste in precedenza) alla Città, la quale dovrà pronunciarsi nei successivi 10 giorni. In tale ultimo caso, così come nel caso precedente, nell'ipotesi in cui il termine decorra senza che la Civica Amministrazione abbia effettuato alcun rilievo, l'individuazione si intenderà per assentita.

L'aggiudicatario, entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avrà l'obbligo di assoggettare detta area all'uso pubblico come meglio infra descritto.

Su tale area dovranno essere piantati, a cura e spese del superficiario, almeno 8 alberi d'alto fusto di specie autoctone (da individuarsi di concerto con il Servizio Verde Gestione della Città). Detto giardino dovrà essere attrezzato, sempre a cura e spese del superficiario, per assicurarne la pubblica fruibilità secondo le normative vigenti e dotato di illuminazione, di giochi per i bimbi, con relativa pavimentazione antishock (ed eventuale recinzione di delimitazione), aiuole verdi, percorsi pedonali, panchine, cestini, rastrelliere per biciclette e cartelli informativi; i relativi lavori dovranno concludersi (piantumazioni incluse) entro il termine di ultimazione delle opere di realizzazione della struttura. L'aggiudicatario, entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avrà l'obbligo di assoggettare tale area all'uso pubblico in modo da consentirne la fruizione pubblica tutti i giorni, 24h/24. Nell'ipotesi in cui dovessero successivamente emergere esigenze di tutela della sicurezza, dell'incolumità pubblica o di prevenzione di atti vandalici a danno delle attrezzature del giardino, d'intesa con la Città e previa installazione di idonea recinzione a cura e spese del superficiario, le Parti potranno convenire di limitarne l'apertura alle sole ore diurne. In tal caso le operazioni di apertura e chiusura al pubblico del giardino verranno effettuate direttamente dal superficiario / gestore a proprie cura e spese.

Il superficiario, per tutta la durata del diritto di superficie, dovrà assicurare la pulizia, la cura del verde orizzontale e verticale della suddetta area e la manutenzione, anche straordinaria, di tutte le attrezzature ivi insistenti nei termini meglio infra descritti.

Nell'ipotesi in cui il giardino di cui sopra venga realizzato in aderenza all'area di mq. 684 attualmente identificata al Catasto Terreni della Città di Torino al Fg. 1297 n. 491 parte, di proprietà del condominio sito ai civici 208-210/A del corso Racconigi ed ai civici 19/A della via Lussimpiccolo, ma già assoggettata all'uso pubblico (rappresentata con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato n. 1 alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131), il superficiario, congiuntamente alle operazioni di cui si è detto, dovrà farsi carico (a proprie cura e spese) della demolizione della recinzione che attualmente cinge quest'ultima area verso l'attuale proprietà comunale. Resta inteso che venendosi in tal modo a determinare un'area verde di circa 1.500 m² gli interventi afferenti la cura della vegetazione dovranno essere coordinati con quelli che il predetto condominio effettuerà sulla propria area.

Viceversa, nel caso in cui il giardino non venga realizzato come sopra descritto, il superficiario, in sede di stipulazione dell'atto di assoggettamento all'uso pubblico dell'area verde, avrà l'onere di costituire apposita servitù di passaggio pedonale gratuita in favore della Città, su porzione dell'area oggetto del diritto di superficie da individuarsi di intesa con la Città stessa, al fine di garantire l'accesso pubblico all'area di proprietà condominiale di cui al precedente capoverso.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il superficiario, oltre ai parcheggi da realizzarsi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 2 della legge 122/1989 s.m.i., avrà la facoltà di procedere alla costruzione di ulteriori box / posti auto aggiuntivi, di carattere pertinenziale, nel sottosuolo dell'area sulla quale il diritto di superficie verrà costituito. Per la realizzazione di tali ulteriori unità immobiliari, che dovranno essere pertinenzialmente abbinata ad alloggi presenti sul territorio cittadino, il proponente stesso dovrà procedere al versamento di un corrispettivo pari ad €. 20/mc. con esclusione delle specifiche intercapedini e rampe veicolari, nonché delle uscite pedonali – al netto delle rispettive murature -, misurando il volume dal pavimento dell'ultimo piano interrato all'estradosso della soletta di copertura (vuoto per pieno).

RESIDENZA UNIVERSITARIA

OBBLIGAZIONI DEL CONCORRENTE NELLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI E NELLA EROGAZIONE DEI SERVIZI

Con la partecipazione all'asta il concorrente si impegna ad indicare e fornire tutti i servizi sotto specificati nonché a realizzare gli spazi e i locali *infra* previsti.

Ogni tipologia di attività, di tipo commerciale e non, realizzata nella struttura, dovrà ottemperare ai requisiti igienico sanitari e di sicurezza (impianti, scarichi etc.) richiesti dalla vigente normativa e dovrà essere munita della relativa licenza.

ARTICOLAZIONE STRUTTURA

L'area dovrà obbligatoriamente essere destinata all'edificazione di una residenza universitaria.

La tipologia costruttiva è libera.

Tuttavia, dovrà essere assicurato, dall'aggiudicatario, il corretto inserimento ambientale dell'intervento, in un'ottica di salvaguardia della qualità urbana e di coerenza con il contesto urbano circostante. A tal fine, spetterà agli Uffici e alle Commissioni competenti la valutazione tecnica afferente il progetto proposto e le indicazioni per eventuali miglioramenti progettuali occorrenti per il raggiungimento di una buona formalità architettonica e costruttiva, anche attraverso la cura di temi specifici che possano avere incidenza sulla qualità ambientale del contesto, quali, ad esempio, le cromie e gli elementi di arredo urbano, con lo scopo di assicurare un armonioso equilibrio morfologico e funzionale tra gli spazi pubblici e privati.

Il progetto, tenuto conto della direttiva europea 2010/31/UE e del D.M. 26 giugno 2015 sui requisiti minimi degli edifici, dovrà tendere alla realizzazione di una struttura che si avvicini il più possibile ad un edificio 0 NZEB (Nearly Zero Energy Buildings).

Il concorrente, peraltro, a pena di nullità dell'offerta, dovrà impegnarsi nell'edificazione a rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino, (approvato con deliberazione Consiglio Comunale mecc. n. 2003 08280/038 in data 20 dicembre 2004), come modificato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2012 03796/020 del 24 settembre 2012;
- Le tipologie abitative di carattere ricettivo dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla legge regionale n. 34 del 14 luglio 1988, s.m.i., disciplinante le norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:
 - a) ogni camera non potrà essere destinata a più di due persone;
 - b) in materia di servizi igienici, la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq., o di bagni condivisi (da max 3 persone), di superficie non inferiore a 3 mq.
 - c) ciascuna unità abitativa (anche eventualmente integrata in monolocali/bilocali/mini-alloggi) dovrà essere arredata, almeno nelle parti essenziali, ed essere dotata di collegamento internet e riscaldamento.

SPAZI D'USO COMUNE E SERVIZI DI BASE GRATUITI

Dovranno, inoltre, essere realizzati i seguenti locali e messi a disposizione gli *infra* descritti servizi

di base, oggetto di fruizione gratuita da parte degli ospiti:

- 1) servizio di pronto intervento notturno (dalle ore 23 alle ore 7). Il relativo svolgimento potrà avvenire anche senza la presenza fisica di personale addetto, mediante sistemi tecnologici a distanza o videosorveglianza che assicurino la reperibilità di un operatore o un sistema di chiamate di emergenza o comunque l'attivazione di un rapido intervento;
- 2) sala studio/lettura;
- 3) sala per attività ricreative e giochi da tavolo;
- 4) sala polivalente dotata di almeno 99 posti;
- 5) nel caso in cui l'operatore non intenda dotare le unità abitative di angolo cottura (neppure nella formula eventualmente integrata in mini alloggi con servizi igienici e cucina, la cui ordinaria gestione e pulizia saranno a carico dei residenti), ovvero ne doti solo alcune, lo stesso dovrà procedere alla realizzazione di locali idonei alla preparazione, alla consumazione ed alla conservazione (mediante idoneo frigorifero) dei pasti in rapporto di uno ogni 15 studenti (nel relativo computo verranno conteggiati i soli studenti le cui unità abitative sono sprovviste di angolo cottura), anch'essi oggetto di pulizia e gestione a carico dei residenti. Detti locali dovranno essere distribuiti con una certa uniformità nelle porzioni residenziali della struttura;
- 6) copertura wi-fi;
- 7) servizio di pulizia delle parti comuni;
- 8) parcheggio bici.

SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO E SERVIZI EXTRA

Dovranno, inoltre, essere resi disponibili – a pagamento - per soddisfare eventuali richieste dei residenti i seguenti servizi aggiuntivi:

- 1) parcheggio auto/moto nelle quantità di legge;
- 2) locale lavanderia con macchine lavatrici e asciugatrici a gettone.

Il Soggetto gestore potrà, ovviamente, dotare la struttura di ulteriori servizi extra (es. locale copisteria, servizio di pulizia domestica, servizio di fornitura di biancheria da letto e da bagno, Bar / caffetteria), purché gli stessi non siano incompatibili con le normative vigenti e non pregiudichino in alcun modo la fruizione e l'espletamento dei servizi di base ed aggiuntivi.

La tariffa per la fruizione per i servizi aggiuntivi ed i servizi extra è libera.

TIPOLOGIA UTENZA

Il concorrente si impegna a destinare:

- almeno il 70% dei posti a studenti iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale-primo livello, specialistica-secondo livello, dottorato-terzo livello), a scuole di specializzazione, a master universitari, a stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), a borsisti, a partecipanti a corsi di formazione, a studenti stranieri e non in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, a studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, a studenti iscritti a corsi di laurea o master presso gli istituti di Alta Formazione torinesi (Accademia Albertina, Conservatorio, Ssml Vittoria, Ied, Iaad, Iusto Rebaudengo, Escp-Europe, Scuola Holden);
- il restante 30% alle seguenti particolari categorie di utenti oltre, ovviamente, a quelle sopra indicate: studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, docenti universitari e non, visiting professor, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive;

Durante il periodo estivo compreso tra il 1° luglio ed il 31 agosto, nonché nei periodi pasquale e

natalizio l'intera struttura potrà ospitare le particolari categorie di utenti indicate nel 30% di cui sopra ovvero, qualora le stesse non esaurissero i posti a disposizione, anche ulteriori tipologie di utenza.

CANONI DI LOCAZIONE E CONVENZIONAMENTO UNITÀ ABITATIVE

La retta relativa al 51% dei posti letto realizzati (soggetta a regime tariffario convenzionato) non potrà eccedere i seguenti importi:

- € 450,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole;
- € 350,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie.

Si precisa che trattasi di tariffe massime e che eventuali offerte al rialzo non verranno prese in considerazione; il loro decremento in termini percentuali sarà viceversa oggetto di valutazione in sede di gara sino ad un massimo di punti 50/100. Il concorrente dovrà assumere contestualmente l'impegno a praticare i prezzi offerti.

La retta inerente il restante 49% dei posti letto sarà libera.

In merito alle tariffe convenzionate si precisa che tale regime si intende applicabile per 10 mesi annui, escludendo, cioè, il periodo estivo dal 1 luglio al 31 agosto, nonché il periodo di vacanze pasquali e natalizie solo per le unità rimaste libere. Il regime convenzionato si estende anche a tali periodi qualora lo studente occupante o comunque l'avente titolo decida, per qualsiasi motivo, di sostare nella struttura.

I canoni, convenzionati o liberi che siano, si intendono - in ogni caso - comprensivi della fruizione di tutti i servizi sopra indicati, ad esclusione di quelli a pagamento specificamente individuati e di quelli extra, la cui somministrazione è rimessa alla discrezionalità dell'aggiudicatario, come sopra riportato.

Negli importi sopra indicati non sono comprese le utenze riferibili ai consumi individuali di energia elettrica e gas (ove presente), riscaldamento, raffrescamento, acqua, mentre nei medesimi rientrano le utenze riferite alle parti comuni.

Dopo il primo anno di funzionamento della struttura i canoni, al netto delle imposte ed utenze, potranno essere soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati). Le tariffe inerenti la quota convenzionata potranno essere oggetto, ogni 4 anni, a partire dal 10° anno successivo alla stipula della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città.

CONVENZIONAMENTO

A) ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Entro 90 giorni dalla stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie dovrà essere sottoscritto atto di vincolo di destinazione di durata trentennale, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari, contenente l'impegno dell'operatore aggiudicatario, da assumersi per sé e propri aventi causa, a non modificare la destinazione a residenza universitaria per una durata di trent'anni. Detto atto di vincolo conterrà la seguente disciplina:

- 1) alla scadenza del termine trentennale la destinazione potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante nuova convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa, previa revisione delle condizioni economiche e tariffarie;
- 2) alla scadenza, qualora si verificano mutamenti delle condizioni che hanno determinato la scelta di destinare la struttura a residenza universitaria, verrà riconosciuta facoltà di modificarne la destinazione mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione relativa ad altra attrezzatura di interesse pubblico, in conformità alle previsioni urbanistiche ed alla normativa al momento vigente. A tal fine l'aggiudicatario (o suoi aventi causa) dovrà presentare istanza alla Città entro i 6 mesi precedenti la scadenza trentennale.

B) CONVENZIONE ATTUATIVA

Entro 90 gg. dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie e contestualmente all'atto di vincolo di cui sopra, dovrà essere sottoscritta convenzione attuativa per la disciplina del convenzionamento della struttura collettiva. Detta convenzione, di natura patrimoniale, oltre a comprendere gli impegni ed obblighi sopra indicati alle voci "Spazi d'uso comune e servizi di Base", "Servizi aggiuntivi a pagamento e servizi extra", "Tipologia utenza" e "Canoni di locazione e convenzionamento unità abitative", conterrà la seguente disciplina:

- 1) per tutta la durata del diritto di superficie, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, anche per il tramite di idoneo soggetto gestore che assumerà gli obblighi e le responsabilità conseguenti, alla gestione della Residenza Universitaria e/o dei singoli servizi previsti. I rapporti tra il superficiario ed il soggetto gestore della residenza e/o dei singoli servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel bando di gara e nella convenzione attuativa, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento di cui *infra*, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficiario rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento del diritto di superficie;
- 2) per tutta la durata del rapporto contrattuale il diritto di superficie sull'area e la proprietà superficaria della soprastante struttura non potranno essere trasferite se non in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. E' fatto obbligo nel contratto di trasferimento del diritto di superficie sull'area e della proprietà superficaria della soprastante struttura - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi previsti, con ritrascrizione integrale di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla convenzione stessa, ivi compresi quelli afferenti l'allestimento e la manutenzione del giardino pubblico di cui si è detto;
- 3) in caso di inadempimento degli obblighi relativi alla locazione, al canone ed alla destinazione dei posti alloggio, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà al soggetto superficiario una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo percepito dal gestore;
- 4) fuori dai casi stabiliti dal paragrafo precedente, in caso di gravi e reiterate violazioni degli obblighi relativi alla gestione dei servizi di cui sopra, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà una penale pari al triplo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione corrisposti alla Città;
- 5) in tutti i casi di reiterata inottemperanza degli obblighi previsti dal convenzionamento [come definiti al successivo paragrafo "Contributo di costruzione"], il superficiario - o suoi aventi causa - sarà tenuto a corrispondere la differenza tra quanto versato in applicazione dell'art. 12 comma 6 del Regolamento n. 314 (come meglio *infra* dettagliato) e quanto dovuto in assenza di convenzione con riferimento alle tariffe previste per le relative categorie di appartenenza;
- 6) in caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della residenza universitaria e servizi annessi quale attrezzatura di interesse pubblico secondo le previsioni di P.R.G., previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, le pattuizioni convenzionali potranno intendersi anticipatamente risolte ed il Comune provvederà ad integrare la struttura nel proprio patrimonio, senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno. Analogo effetto si produrrà nell'ipotesi in cui il superficiario non rispetti i termini imposti per l'avvio o la conclusione delle opere relative alla costruzione della residenza universitaria (come *supra* meglio descritto al paragrafo "Obbligazioni specifiche a carico del superficiario").
- 7) per tutta la durata del diritto di superficie l'aggiudicatario o i suoi aventi causa avranno l'onere di destinare, a titolo gratuito, per un numero massimo di 15 giorni all'anno, la sala polivalente da realizzarsi all'interno della struttura per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività organizzate dalla Città, che ne farà richiesta con formale preavviso di almeno 15 giorni lavorativi al soggetto gestore. Entro la

prima settimana di ogni semestre quest'ultimo dovrà comunicare alla Circoscrizione 3^a ed alla Direzione Cultura, Educazione e Gioventù della Città le date in cui la sala potrà essere messa a disposizione nel semestre successivo.

- 8) il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici Direzione Cultura, Educazione e Gioventù [fatta salva la verifica dell'adempimento di cui alla lettera C) *infra* indicata, spettante alla Direzione Verde della Città]. A tal fine il superficiario (o, per esso, il soggetto gestore) dovrà produrre alla Città, entro il 31 dicembre di ogni anno e per l'intera durata del diritto di superficie, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione, il numero delle unità abitative/stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di erogazione dei servizi.

C) ATTO ASSOGGETTAMENTO USO PUBBLICO, ONERI DI MANUNTENZIONE E PULIZIA AREE, SANZIONI.

Il superficiario, come meglio specificato al paragrafo "Obbligazioni specifiche a carico del superficiario", che qui si intendono espressamente richiamate, avrà l'onere di destinare a giardino pubblico, all'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, una porzione di terreno della superficie non inferiore a mq. 800. A tal fine dovrà provvedere al suo allestimento integrale a norma di legge.

Tale destinazione dovrà avvenire attraverso la formalizzazione di apposito atto di assoggettamento all'uso pubblico, da stipularsi entro 90 gg. dalla sottoscrizione del contratto costitutivo del diritto di superficie, contestualmente alla firma dell'atto di vincolo e dell'atto di convenzionamento di cui sopra.

In caso di grave inadempimento degli obblighi previsti relativi all'allestimento dell'area da destinarsi a giardino pubblico, ovvero inerenti la pulizia, la manutenzione e la cura delle aree da assoggettarsi all'uso pubblico, la Città provvederà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c., ad invitare il superficiario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 giorni; il superficiario sarà tenuto, entro il predetto termine, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine, la Città avrà la facoltà di disporre l'esecuzione delle opere o degli interventi in danno del superficiario.

Qualora il superficiario sia reiteratamente inadempiente agli obblighi di cui al precedente paragrafo, fatta comunque salva l'esecuzione degli interventi a danno del medesimo nei termini sopra riportati, l'Amministrazione provvederà ad applicare allo stesso una penale, per ogni violazione, pari al doppio dell'importo del costo sostenuto dalla Città.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti sarà effettuato, per ciò che riguarda la quota percentuale di posti letto oggetto di convenzionamento tariffario, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale n. 314 in materia di disciplina del contributo di costruzione con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, mentre, per ciò che riguarda la quota percentuale non oggetto di convenzionamento e per le altre attività non rientranti nell'ambito dello stesso, in ottemperanza alle disposizioni dello stesso Regolamento che fissano le tariffe per ogni singola categoria di appartenenza. Per convenzionamento si intende il canone inferiore agli importi tariffari massimi indicati alla voce "Canoni di locazione e convenzionamento unità abitative" che l'operatore si impegna a praticare come da offerta economica.

Inoltre, in caso di insediamento di attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.