

## **SCHEMA DI CONTRATTO DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**

### **PREMESSO**

- che il Comune di Torino è proprietario dell'immobile denominato ex Caserma Cavalli, sito in Torino, piazza Borgo Dora 49, in affaccio sulla piazza medesima e ricompreso nel compendio dell'ex Arsenale Militare, avente superficie complessiva lorda di mq. 4.840 circa, come meglio descritto nella scheda patrimoniale riportata in calce alla presente convenzione, priva di allegati planimetrici, e come meglio rappresentato nelle relative planimetrie catastali. Detto compendio è censito al C.F. al foglio 207 particella 7 sub. 2 (piazza Borgo Dora n.49, piano: S1 – T – 1 – 2, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita euro 46.395,00), sub. 74 (piazza Borgo Dora n.49, piano T, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita euro 6.852,00) e sub 75 (piazza Borgo Dora n.49, piano T, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita euro 4.950,00) ed è pervenuto in forza di atto di cessione gratuita dal Demanio dello Stato a rogito dr. Mauro Penasso, Segretario Generale della Città, in data 24 maggio 2012 rep. APA n°588;
- che detto trasferimento discende dalla sottoscrizione, effettuata in data 25 gennaio 2012, dell'Accordo di Valorizzazione redatto ai sensi dell'art. 112 comma 4 del d. lgs. 42/2004 in conseguenza del Programma di Valorizzazione sull'immobile presentato dal Comune di Torino – ai sensi dell'art. 5 comma 5 del d. lgs. 85/2010 - approvato dal Tavolo Tecnico Operativo nella seduta del 1° dicembre 2011;
- che tale bene è presente nell'inventario dei Beni Immobili del Comune di Torino alla Pratica 10669, quale bene demaniale;
- che il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. con decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 21 dicembre 2011 n. 580/2011, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 21 gennaio 2012 ai numeri 2674/2067, che ha sostituito, revocandolo, il precedente decreto del 9 ottobre 2007 al fine di recepire i corretti identificativi catastali;
- che il Comune di Torino, con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2011 (mecc. 1108032/131), ha approvato l'assegnazione del predetto immobile a terzi, mediante lo strumento della concessione di valorizzazione, ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito, con modificazioni, in legge 133/2008 e s.m.i.;
- che, in esecuzione della predetta deliberazione, **con determinazione dirigenziale mecc. n. 2012 42228/131 del 4 giugno 2012, come modificata con determinazione dirigenziale del 10 luglio 2012 n. mecc.....** è stata approvata l'indizione di procedura pubblica per l'individuazione del concessionario della porzione del bene, oggetto della presente convenzione, censita al C.F. foglio 207 part. 7 sub 2 e sub 74;
- che, a seguito dell'esperimento di tale gara, presentando l'Offerta Tecnica e l'Offerta Economica relative al recupero fisico dell'edificio ed alla relativa gestione, nonché al canone concessorio e agli investimenti previsti, allegati alla determinazione dirigenziale di aggiudicazione mecc. n. .... del ..... come parti integranti, è risultato aggiudicatario il Sig./La Società .....

- che pertanto, così come previsto dal Disciplinare di gara, con la sottoscrizione del presente atto le Parti intendono regolamentare per il futuro i loro rapporti per quanto riguarda l'utilizzo del bene in questione.

## TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### Art. 1

#### Premesse e Definizioni

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante del presente atto.

Nel presente contratto i seguenti termini avranno il significato ad essi attribuito nel presente Articolo 1:

**Accordo di Valorizzazione:** atto tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, l'Agenzia del Demanio, Filiale Piemonte e Valle d'Aosta ed il Comune di Torino, sottoscritto in data 25 gennaio 2012 ai sensi dell'art. 5 comma 5 d. lgs. 85/2010, rep. 1/2012, recante la disciplina per il trasferimento dell'Immobile in capo alla Città di Torino e i correlati obblighi nascenti da detto passaggio di proprietà; l'Accordo consta di due allegati costituiti dalle Planimetrie e dal Programma di Valorizzazione ed è allegato alla determinazione di indizione della gara.

**Attività:** corsi, seminari, conferenze, laboratori, workshop nell'ambito della didattica, della comunicazione, della letteratura e dei nuovi linguaggi, della multimedialità e delle nuove tecnologie e attività strettamente connesse, quali organizzazione e promozione di eventi culturali destinati al pubblico - con esclusione di fiere e manifestazioni sportive - quali indicate nel Programma di Attività facente parte dell'Offerta Tecnica.

**Bando:** il bando di gara pubblicato per estratto dalla Città di Torino su due quotidiani e nella GURI avente ad oggetto la concessione di valorizzazione dell'Immobile.

**Concedente:** la Città di Torino, nel prosieguo anche Città, Comune o Amministrazione Comunale.

**Concessionario:** ..... (Aggiudicatario della gara).

**Determinazione Dirigenziale:** il provvedimento della Città di Torino, ..... del.....mecc. n°2012.....di aggiudicazione prov visoria della gara.

**Disciplinare Integrale:** il documento integrale di gara recante in allegato la Scheda Patrimoniale con relative Planimetrie e lo schema del presente contratto.

**Enti Competenti:** Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli - Filiale Piemonte Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio.

**Gestione:** la gestione e la valorizzazione dell'Immobile, nonché lo sfruttamento del medesimo da parte del Concessionario, mediante l'organizzazione e la promozione delle Attività.

**Immobile:** porzione dell'edificio denominato "Ex Caserma Cavalli", censito al C.F. al foglio 207 particella 7 sub. 2 (piazza Borgo Dora n.49, piano: S1 – T – 1 – 2, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita euro 46.395,00) e sub. 74 (piazza Borgo Dora n.49, piano T, zona censuaria 1, categoria

E/9, rendita euro 6.852,00), quale individuato nelle Planimetrie catastali allegato al Disciplinare integrale, avente una superficie lorda di mq 4.340 oltre a corte interna di superficie pari a mq 940;

**Interventi:** interventi sulle componenti edili ed impiantistiche dell'Immobile che il Concessionario si obbliga ad effettuare alle condizioni e nei termini di cui al Disciplinare integrale, indicate nel Progetto Tecnico presentato in sede di offerta;

**Offerta Tecnica:** l'offerta presentata dal Concessionario nell'ambito della procedura di gara; l'Offerta Tecnica si compone dei seguenti elaborati: **Progetto Tecnico e Programma di Attività** secondo quanto previsto dal Disciplinare;

**Offerta Economica:** l'offerta comprende: a) il canone di concessione offerto; b) il valore dell'investimento per opere edili ed impiantistiche da realizzarsi entro il 3° anno di concessione – salvo proroghe di legge – così come risultante dal piano economico finanziario aggiudicatario;

**Planimetrie:** le planimetrie catastali allegato al Disciplinare integrale che individuano l'Immobile oggetto della gara e che costituiscono **Allegato alla Scheda Patrimoniale**.

**Progetto Tecnico:** elaborati progettuali presentati dall'aggiudicatario per il recupero dell'Immobile mediante l'attuazione di interventi di risanamento conservativo nonché il programma manutentivo pluriennale.

**Programma di Attività:** Relazione Generale che descrive le attività che il concessionario intende svolgere all'interno dell'Immobile, con particolare riguardo alle linee guida, alla tempistica e alle modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione.

Tale relazione reca l'indicazione degli spazi aperti al pubblico secondo le modalità indicate nell'offerta.

**Programma di Valorizzazione:** documento predisposto dalla Città di Torino costituente parte integrante dell'Accordo di Valorizzazione a sua volta costituente allegato alla Determinazione dirigenziale di indizione della gara;

**Scheda Patrimoniale:** documento descrittivo che riassume la consistenza, le principali caratteristiche dell'Immobile, la destinazione urbanistica ed i principali pesi e vincoli gravanti sull'Immobile e che reca in allegato le Planimetrie catastali; la Scheda si trova allegata al Disciplinare integrale e riportata per intero in calce alla presente Convenzione priva di allegati planimetrici.

**Schema di Convenzione:** il presente contratto di concessione che disciplina diritti ed obblighi delle Parti. Costituisce allegato al Disciplinare.

**Verbale di Riconsegna:** il verbale di consegna dell'Immobile dal Concessionario al Concedente.

## Art. 2

### Oggetto

La Città di Torino concede a ....., con sede legale in ....., rappresentato dal suo legale rappresentante signor ..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica in ..... l'utilizzo della porzione di maggior consistenza dell'Immobile denominato "ex Caserma Cavalli", caratterizzata da un affaccio sulla Piazza Borgo Dora n. 49, costituita da due corpi laterali uniti anteriormente da una manica centrale con sovrastante torretta, comprensiva di un porticato su cui poggia, al primo piano, un terrazzo e, posteriormente, da porzione di altra manica prolungata verso nord. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra oltre a sottotetto e piano interrato con struttura e tamponamenti in mattoni pieni, tetto con orditura in legno

e copertura in coppi, e si compone delle camerate e servizi, dei locali direttamente funzionali ad esse oltre un locale macchina ubicato nella torretta e numerosi ambienti complementari a destinazione uffici, archivi. Il restante edificio (manica con prolungamento a nord), avente copertura piana, consta in porzione di fabbricato ad un solo piano fuori terra realizzato con struttura mista costituente l'ex officina. E' compresa nella concessione la corte interna. E' viceversa esclusa la porzione della manica posteriore che si prolunga verso nord censita al C.F. al foglio 207 part. 7 sub. 75, categoria E/9.

L'intero complesso in parola sorge su un'area della superficie catastale di 3.983 mq, si sviluppa su una superficie lorda di circa 4.840 mq comprensiva di terrazzo e porticato, mentre la corte interna ha una superficie di circa 940 mq.

La porzione di compendio oggetto della presente convenzione, che è pari a 4.340 mq (oltre alla corte interna citata), è meglio descritta nella Scheda Patrimoniale riportata in calce al presente contratto e nelle Planimetrie ed è censita al C.F. Foglio 207 particella 7 sub. 2 (piazza Borgo Dora n.49, piano: S1 – T – 1 – 2, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita euro 46.395,00) e sub. 74 (piazza Borgo Dora n.49, piano T, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita euro 6.852,00); bene presente nell'inventario dei Beni Immobili del Comune di Torino alla Pratica 10669, Bene Demaniale. Con la sottoscrizione del presente Contratto l'Immobile si intende quindi consegnato assumendone il Concessionario da oggi la detenzione e la custodia, senza necessità di ulteriori verbali o sopralluoghi.

L'Immobile è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato approfonditi sopralluoghi ed aver eseguito idonea *due-diligence*; il Concedente dichiara che la concessione ha luogo con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi quali indicativamente riportati nella scheda patrimoniale citata.

Il Concedente dichiara, altresì, che il Compendio è di sua piena ed esclusiva proprietà e che lo stesso è libero da diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli imposti dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte e di quelli derivanti dall'Accordo di Valorizzazione. In particolare, si richiamano di quest'ultimo gli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 di cui si riportano, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, i contenuti più significativi:

- a) garantire la sicurezza, la conservazione e il recupero del bene, in modo da scongiurare ogni tipo di deterioramento o danneggiamento derivante da incendi, furti, vandalismi o insufficiente manutenzione;
- b) assicurare le condizioni di decoro del bene concesso;
- c) assicurare la compatibilità delle destinazioni d'uso previste con il carattere storico- artistico del bene, che non dovrà, comunque, essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili, oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione;
- d) sottoporre ogni variazione d'uso del bene, ancorché non comportante modifiche alla consistenza materiale del bene medesimo, alla preventiva autorizzazione da parte delle competenti Soprintendenze ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- e) sottoporre i progetti di risanamento edilizio alle autorizzazioni delle Soprintendenze di cui alla lettera precedente;

f) mantenere il bene concesso nello stato di efficienza e funzionalità prescritto dalle norme vigenti, ai fini della fruizione pubblica dello stesso.

L'esecuzione di opere di ultimazione, migliona, manutenzione, sgombero, smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti in loco rimane a carico del concessionario.

Fermo quanto sopra, la Concessione viene effettuata alle condizioni di fatto e di diritto indicate nella Scheda Patrimoniale *infra* riportata e costituente allegato del Disciplinare Integrato di gara, che l'offerente ha dichiarato di conoscere all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione alla gara e che qui si intendono integralmente richiamate, oltre che a quelle riportate nel presente contratto, con particolare riferimento all'art. 7.

### **Art. 3**

#### **Destinazione dell'Immobile e Attività**

L'Immobile viene concesso esclusivamente per gli usi indicati nel Programma di Attività facente parte dell'Offerta Tecnica, rimanendo vietato di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente, a qualsiasi altro uso, salva autorizzazione espressa della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli.

Il Concessionario dovrà essere munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso predetto dell'Immobile. Il Concessionario si impegna espressamente ad esercitare le Attività presentate nell'Offerta aggiudicataria.

In caso di cessazione della propria attività, il Concessionario si obbliga all'immediato rilascio dell'Immobile. Ogni modifica all'uso convenuto, e comunque qualsiasi difformità rispetto alle Attività indicate nel Programma, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Concedente previo accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli, ai sensi del d. lgs. 42/2004 e s.m.i. Nel caso in cui non venisse data comunicazione al Concedente delle modifiche all'uso effettuate o alle Attività insediate, quest'ultimo potrà esigere la restituzione immediata dell'Immobile, restando impregiudicato il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento; in tal caso l'Immobile dovrà essere riconsegnato entro 30 giorni dalla richiesta, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, senza che la Città sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, mediante sottoscrizione di apposito Verbale di Riconsegna nel quale si darà atto dello stato di fatto dell'Immobile.

Eccezion fatta per il caso in cui sia stato espressamente autorizzato dal Concedente previo accordo con gli Enti competenti, il Concessionario non può subconcedere, né in tutto né in parte, l'Immobile oggetto della presente concessione, né cedere a terzi il presente contratto, sotto qualsiasi forma. L'eventuale mancata autorizzazione non costituisce titolo indennitario e/o risarcitorio a favore del Concessionario.

E' consentita, senza necessità di preventivo assenso della Città, l'esternalizzazione della gestione limitatamente ad eventuali servizi di ristorazione, bar e somministrazione di alimenti e bevande in genere, nonché del/dei bookshop e di ogni ulteriore attività commerciale accessoria che verrà ivi insediata, previe le autorizzazioni di legge. Resta ferma la responsabilità del Concessionario per

tutti gli oneri ed obblighi assunti nei confronti della Città di Torino, alla quale non potranno essere eccepiti eventuali inadempimenti da parte dei relativi gestori.

Per l'intera durata di attuazione del Programma, entro il 30 novembre di ogni anno il Concessionario dovrà redigere e inviare al Concedente una sintetica relazione delle Attività previste per l'anno successivo, allegando una relazione delle Attività ed Interventi svolti nell'anno in corso.

Le parti danno atto che gli impegni di cui al presente articolo sono da considerarsi contrattualmente essenziali e pertanto il loro inadempimento si configura di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c. agli effetti dell'eventuale risoluzione del contratto di cui *infra*.

Qualunque violazione dei divieti di cui ai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato, mediante Verbale di Riconsegna, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

#### **Articolo 4**

##### **Disponibilità dell'Immobile a favore del Concedente e Convenzionamento**

Il Concessionario si obbliga a riservare a favore del Concedente, per un numero di giornate annue non inferiori a 10 - senza corrispettivo o canone - la disponibilità della sala polivalente, da realizzarsi all'interno dell'Immobile, per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività svolte dal Concedente o da soggetti terzi dallo stesso individuati.

Il Concedente dovrà dare un preavviso di almeno un mese per l'utilizzo della sala; il Concedente, ovvero il soggetto utilizzatore, dovrà sostenere tutti i costi vivi derivanti dallo svolgimento delle attività.

Il Concessionario si impegna ad adibire all'uso pubblico la biblioteca e la corte interna secondo le modalità e gli orari indicati in sede di Offerta Tecnica, e precisamente:

.....  
.....

Inoltre il Concessionario si impegna ad individuare ulteriori interventi ed attività dirette alla pubblica fruibilità dell'immobile da concordarsi – prima del rilascio dei titoli edilizi – con le strutture comunali e con la Circoscrizione territorialmente competente.

#### **Art. 5**

##### **Canone**

Il canone annuo per la concessione dell'immobile è stato determinato in euro ....., come da Offerta Economica dell'aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica n°..../2012.

Per 10 anni decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto, in considerazione delle opere che il Concessionario eseguirà sull'Immobile, il canone effettivamente corrisposto sarà pari ad euro 1.000,00 (mille/00) annui. Successivamente, a decorrere dal primo giorno dell'undicesimo anno e per tutta la durata residua della Concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale, a prescindere dalla data di inizio ed ultimazione dei lavori proposti. Il Concessionario verserà pertanto, ad oggi e sino al....., al Comune di Torino un canone annuo di euro 1.000,00= (diconsi euro mille/00) in unica rata; a partire dal ..... il canone corrisposto sarà

pari ad euro ..... = (euro.....) e sarà versato in rate trimestrali anticipate, mediante apposito bollettino che sarà inviato dal Comune di Torino o 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.

A partire dal primo trimestre dell'undicesimo anno dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione il 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.

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 consecutive costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

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 di Torino proprietario, il Concessionario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone integrale pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore.

## **Art. 6**

### **Durata**

La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente Contratto ed avrà durata di anni 30 (trenta), allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

Il Concessionario ha facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di mesi 6. In tal caso rimarranno a carico del Concessionario tutte le spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 7 senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente.

Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno dell'Immobile dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire l'immobile perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune

Un anno prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici dell'Immobile, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo dello stesso.

Qualora in tale sede venga constatato uno stato delle opere e degli impianti non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione dell'Immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione dei lavori conseguenti entro la scadenza

della Concessione. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui al comma 3 dell'art. 16.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal Concedente e che dovrà dare atto del verbale redatto l'anno precedente e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'Immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno *de jure* tutti i rapporti instaurati dal Concessionario con i terzi.

E' riconosciuto il diritto di prelazione al Concessionario per il caso in cui, entro il quinquennio successivo alla scadenza, il Concedente intendesse concedere l'Immobile - per una qualsiasi durata temporale - a terzi da individuarsi mediante procedure di evidenza pubblica. In tal caso il concedente dovrà darne comunicazione al Concessionario mediante lettera, notificata ai sensi di legge, recante l'indicazione di termini, condizioni, modalità e canone, al fine dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione, che dovrà essere esercitato entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del Concessionario, con atto notificato alla Città ai sensi di legge, offrendo condizioni uguali a quelle oggetto di aggiudicazione provvisoria e di comunicazione. Resta inteso che il diritto di prelazione potrà essere esercitato anche da soggetto giuridico nel quale il concessionario si sia trasformato, incorporato, fuso o scisso almeno un anno prima della scadenza della presente convenzione e che comunque configuri la continuità del soggetto e la prosecuzione dell'attività del Concessionario.

## **Art. 7**

### **Esecuzione dei lavori**

Il Concessionario dichiara di accettare l'Immobile, in relazione al canone stabilito all'articolo 5, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al Concessionario che si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutte le Opere indicate nel Progetto tecnico aggiudicatario allegato come parte integrante alla Determinazione Dirigenziale..... Dette opere potranno consistere nel tipo di intervento massimo ammesso del risanamento conservativo e, in ogni caso, nei tipi di intervento ammessi dalle norme di settore e dalle N.U.E.A. di P.R.G.

In particolare, il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente Contratto, all'osservanza delle seguenti tempistiche nella ristrutturazione dell'Immobile, come previsto nel Programma di Valorizzazione:

- presentazione progetto per rilascio titolo autorizzativo edilizio entro 120 gg. dalla stipula del presente atto;
- recupero di almeno il 50 % dell'Immobile entro 2 anni dal rilascio dei relativi titoli abilitativi;
- recupero e ristrutturazione della restante parte dell'Immobile entro il successivo anno, salvo ottenimento dell'ulteriore proroga del titolo abilitativo ai sensi di legge;

Il Concessionario si obbliga, inoltre, ad effettuare opere per un investimento complessivo di euro ..... (come da offerta economica) da realizzarsi entro i termini suddetti.

In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, (i) alla stesura - tramite uno o più progettisti abilitati - di tutte le fasi di progettazione e delle relazioni necessarie per l'inizio dei lavori, da redigersi secondo quanto



disposto dalle norme vigenti in materia. Detti professionisti – come previsto dall'art. III.1.3 del Disciplinare di gara - dovranno essere dotati di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con esperienza in interventi di recupero e valorizzazione similari, effettivamente realizzati; (ii) al conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza parere e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di cui al Progetto tecnico presentato e per l'esercizio delle attività di cui al relativo programma, sempre presentato nell'Offerta Tecnica, in tempo utile per il rispetto dei tempi di cui sopra; (iii) alla direzione lavori e coordinamento della sicurezza; (iv) all'esecuzione di tutti i collaudi di legge necessari all'ottenimento dell'agibilità.

Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs. 81/2008 e s.m.i.

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare alla Città il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel d. lgs. 81/2008 e s.m.i.

L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal Concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente.

Il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario, nell'esecuzione dei lavori, dovrà attenersi alle prescrizioni che saranno stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e dovrà altresì effettuare, qualora ne ricorrano i presupposti, gli adempimenti di verifica antisismica del patrimonio culturale previsti dalla normativa vigente.

Il Concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché l'aggiornamento catastale dell'Immobile. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Concessionario.

Eventuali modificazioni al Progetto Tecnico presentato in sede di offerta dovranno essere preventivamente assentite dal Concedente anche sotto il profilo patrimoniale nonché da tutti gli Enti competenti. A tal fine dette modifiche dovranno essere sempre preventivamente e formalmente trasmesse, per il parere di competenza, al Comune di Torino – Direzione Patrimonio. Sono altresì a carico del Concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui l'Immobile è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

Compete al Concessionario la realizzazione del muro di divisione tra l'Immobile e la restante porzione di compendio, censita al C.F. al foglio 207 part. 7 sub 75, nonché la eventuale separazione delle condutture ovvero, in subordine, il posizionamento di misuratori specifici.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune di Torino – Direzione Patrimonio - la data di inizio e termine dei lavori ed a trasmettere copia dei verbali di collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Concedente.

Il Concessionario è tenuto, infine, al rispetto del “Piano di Emergenza dell'ex Arsenale Militare Borgo Dora” approvato con deliberazione della Giunta Comunale del.....luglio 2012 mecc. n°2012.....

## **Art. 8**

### **Manutenzione**

Il Concessionario dovrà rispettare il programma manutentivo pluriennale concernente la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e dei suoi apparati presentato in sede di Progetto tecnico i cui oneri sono interamente a suo carico.

Tutti gli interventi e/o sostituzioni necessari ed opportuni dovranno essere effettuati dal Concessionario con tempestività, responsabilità ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni del Comune. Nel caso in cui il Comune rilevi la necessità degli interventi in parola, ne darà immediata segnalazione al Concessionario il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento il Comune potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al Concessionario di tutte le spese ovvero con escussione di quota parte della garanzia di cui al 3° comma dell'art. 16.

Saranno altresì a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, crolli per neve, attentati o atti di terrorismo.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dell'Immobilabile oggetto della presente concessione, restando impregiudicato il diritto ad escutere la cauzione di cui *infra* nonché al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

## **Art. 9**

### **Nuove opere, addizioni, migliorie, riparazioni**

Tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dal Concessionario sull'Immobilabile oggetto della presente Concessione sono acquisiti in proprietà dal Comune dal momento della loro esecuzione, senza che il Concedente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, indennità o risarcimento a qualsiasi titolo e senza che il Concessionario possa eccepire la compensazione tra miglioramenti e danneggiamenti che l'immobile abbia subito, ciò anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 cod. civ.

## **Art. 10**

### **Risoluzione**

Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione ai sensi dell'art. 1454 codice civile, oltre che nei casi previsti dal precedente articolo 3, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno come *infra* specificato, nei seguenti casi:

(i) frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente Contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Disciplinare Integrato, dal Bando e dal Programma, da

parte del Concessionario ed, in particolare, riscontro di gravi vizi o ritardi nell'osservanza dei termini stabiliti per la presentazione della progettazione e per l'esecuzione delle opere;

- (ii) subconcessione o cessione del Contratto non autorizzata (non rientra nel presente caso l'esternalizzazione della gestione di cui al precedente art. 3);
- (iii) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.

Nei casi di cui sopra, il Concedente, previo accordo con gli Enti competenti, potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art. 1453 codice civile, in base alla seguente procedura:

il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza.

Trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

Qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui al presente Contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della Concessione ai sensi del presente articolo, ovvero il Concedente – d'intesa con gli Enti competenti - non intenda procedere alla risoluzione della Concessione, si applicherà la seguente procedura:

il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione; nel caso di mancato accoglimento delle contro-deduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, una penale da euro 500,00 ad euro 1.000,00 per ciascuna violazione, fermo restando che per la stessa violazione, di volta in volta contestata, l'importo complessivamente dovuto a titolo di penale è cumulabile entro il limite di euro 20.000,00 e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

In tal caso, qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere la quota parte delle garanzie di cui al successivo articolo 16 fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del Concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

Alla scadenza, o in caso di restituzione anticipata, l'immobile dovrà comunque essere riconsegnato alla Città di Torino in buono stato di uso e manutenzione.

Con riferimento al comma 1°, lett. (i), viene espressamente stabilito che la mancata integrale ultimazione delle Opere previste entro i termini di cui al precedente art. 7 e comunque entro 3 anni dal rilascio del titolo abilitativo, per causa imputabile al Concessionario o suoi fornitori, appaltatori o aventi causa, sarà considerata – a tutti gli effetti – inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c. e comporterà la risoluzione della Concessione in ottemperanza a quanto previsto dal Programma, salve eventuali proroghe concesse dagli Enti Competenti, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili al Concessionario.

## **Art. 11**

### **Responsabilità**

Il Concessionario è custode dell'Immobile dato in concessione, ed esonera espressamente il Comune di Torino da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da

fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione dell'Immobile stesso nei confronti di persone o cose.

Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori svolti sull'Immobile e 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.; si impegna inoltre 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 e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

## **Art. 12**

### **Accertamenti**

Il Concessionario sarà tenuto a dotarsi di adeguati strumenti che consentano al Concedente (i) di mantenere la conoscenza delle condizioni dell'Immobile e degli interventi effettivamente eseguiti anche nell'ambito delle attività di Gestione e (ii) di valutare il rispetto delle prescrizioni del Disciplinare Integrale, del Bando e del Programma.

Il Concedente si riserva il diritto di effettuare verifiche ispettive presso l'Immobile per controlli sull'esecuzione dei lavori e sulla gestione dell'Attività.

Il Concedente si impegna a comunicare la propria intenzione di procedere ad una verifica in base al precedente paragrafo con un preavviso di almeno 48 ore da comunicarsi per iscritto al Concessionario.

Le eventuali misure e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario, in base alla normativa vigente.

## **Art. 13**

### **Ulteriori impegni del concessionario**

Poiché il Concedente è tenuto a garantire l'attuazione dell'intero Programma di valorizzazione sottoscritto in data 25.01.2012, il Concessionario prende atto della facoltà della Città di estendere il rapporto concessorio anche sulla restante porzione del compendio, qualora la stessa non venisse aggiudicata.

Si dichiara perciò disponibile, qualora la Città eserciti detta facoltà, a valutare la proposta di estendere la propria attività – previo recupero edilizio secondo i medesimi standard economici richiesti per la restante parte del compendio – sulla porzione di Immobile oggetto di separato bando e contraddistinta al foglio 207 part. particella 7 sub. 75 (piazza borgo Dora n.49 piano T, zona censuaria 1, categoria E/9) per l'intera durata della presente concessione e alle medesime

condizioni contrattuali. Le determinazioni definitive dovranno essere formalizzate entro 30 gg. dal ricevimento della proposta ritualmente presentata.

La sottoscrizione della relativa concessione, che verrà disciplinata con apposito contratto integrativo al presente, resta comunque subordinata alla dimostrazione della capacità economico finanziaria a copertura dell'intero intervento edilizio da parte del Concessionario, nonché ad un utilizzo degli spazi che ne garantisca la pubblica fruizione e la conformità agli indirizzi dell'Accordo di Valorizzazione.

#### **Art. 14**

##### **Spese**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento/raffrescamento, telefono, linee fonia e dati, oltre a tutte le imposte dovute.

Il Concessionario dovrà provvedere all'intestazione a proprio nome, o a nome del soggetto gestore delle attività commerciali, di tutte le utenze facendone immediata richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, entro 90 giorni dalla fine lavori, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti.

Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori.

#### **Art. 15**

##### **Assicurazioni**

Il Concessionario si impegna a stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicurative ai fini di:

- 1) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro.
- 2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione dell'Immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.

Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente esteso, oltre al Concessionario, alla Città di Torino.

Si precisa, infine, quanto segue:

a) Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Concedente, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore: "In relazione alla Concessione stipulata in data ----- tra la Città di Torino e ----- in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore della Città di Torino e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

- 1) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;
- 2) a notificare tempestivamente alla Città di Torino, Direzione Facility Management, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi

sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dalla Città di Torino stessa;

3) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto della Città di Torino e a notificare alla stessa tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;

4) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione”.

b) Le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti;

c) qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore della Città di Torino;

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

## **Art. 16**

### **Garanzie**

A garanzia degli obblighi tutti assunti con il presente Contratto, ed in particolare della corretta esecuzione degli interventi, il Concessionario presta cauzione di Euro ..... mediante fideiussione bancaria o assicurativa n.....rilasciata il .....da.....(10% dell'ammontare dell'investimento complessivo risultante dal Piano economico finanziario di cui all'Offerta Economica), con scadenza non inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, previo comunque svincolo da parte del Concedente.

Detta cauzione verrà svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione nel limite massimo del 75% del suo valore secondo le modalità e tempistiche di cui all'art. 113, comma 3, del d.lgs. 163/2006 e s.m.i. che si applica in via analogica.

L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolato all'emissione del certificato di collaudo e di regolare esecuzione, subordinatamente all'emissione di nuova fideiussione o polizza fideiussoria di importo pari ad euro 100.000,00, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, e avente scadenza al 6° mese successivo il termine della concessione.

Lo svincolo di quest'ultima garanzia sarà effettuato alla scadenza della Concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario. In luogo di quest'ultima fideiussione o polizza fideiussoria è ammesso il versamento di deposito cauzionale in contanti di pari importo che verrà restituito, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati, alla scadenza della convenzione.

Le fideiussioni o polizze fideiussorie sopra indicate dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..

Il Comune di Torino resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla seconda garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nell'Immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

La risoluzione della Concessione ai sensi dell'articolo 10 comporterà il diritto del Concedente di escutere le garanzie fideiussorie di cui sopra.

#### **Art. 17**

##### **Impegni**

Il Concedente attesta di essere proprietario dell'Immobile, impegnandosi a garantire il pacifico godimento del medesimo a favore del Concessionario per tutta la durata della Concessione, fermo restando che quest'ultimo dovrà assicurare il rispetto del Programma.

Il Concedente si impegna a collaborare con il Concessionario e a fare del proprio meglio per consentire al Concessionario di adempiere agli obblighi da questi assunti relativamente all'esercizio delle Attività contenute nell'Offerta Tecnica.

#### **Art. 18**

##### **Spese di Contratto**

Le spese del presente Contratto, ivi compresa l'imposta di registro, e tutte quelle consequenziali, nonché degli oneri accessori, sono interamente a carico del Concessionario.

#### **Art. 19**

##### **Modificazioni al Contratto e**

##### **Foro Competente**

Ogni modifica al presente contratto (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 della Città di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Per tutte le eventuali controversie che potessero insorgere in relazione al presente Contratto, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Torino.

#### **Art. 20**

##### **Rinvio**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni.

Sono richiamate altresì integralmente le prescrizioni contenute nel Programma e nell'Accordo di Valorizzazione, nel Disciplinare Integrato e suoi Allegati approvato con determinazione dirigenziale n....., il cui mancato rispetto è da intendersi come inadempimento contrattuale.

#### **Art. 21**

##### **Elezione di domicilio e comunicazioni**

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

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate per lettera e

anticipate via fax; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse:

**Quanto al CONCEDENTE:**

Comune di Torino  
Piazza Palazzo di Città 7 – 10122 Torino  
Tel. 0039. 011/4423563- 4421949  
Fax 0039. 011.4421979

**Quanto al CONCESSIONARIO:**

**SCHEDA PATRIMONIALE**

**CONCESSIONE TRENTENNALE PORZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX CASERMA CAVALLI” SITO IN TORINO – PIAZZA BORGO DORA 49 PER REALIZZAZIONE ATTIVITÀ DI CARATTERE DIDATTICO – CULTURALE.**

**CONSISTENZA**

Il compendio oggetto di concessione costituisce una porzione della “ex Caserma Cavalli”, già sede dell’Arsenale delle Costruzioni di Artiglieria di Torino, ed è situato in p.za Borgo Dora 49, nel territorio della Circostrizione 7 (Aurora, Vanchiglia, Madonna del Pilone), in prossimità del fiume Dora Riparia. Il compendio è costituito da due corpi laterali uniti da un porticato e sormontato da una torretta, con corte chiusa. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra oltre a sottotetto e piano interrato con struttura e tamponamenti in mattoni pieni, tetto con orditura in legno e copertura in coppi e si compone delle camerate e servizi, dei locali direttamente funzionali ad esse oltre che di un locale macchina ubicato nella torretta e numerosi ambienti complementari a destinazione uffici e archivi. Il restante edificio con copertura piana consta in un fabbricato ad un solo piano fuori terra realizzato con struttura mista costituente l’ex officina. Il compendio sorge su un’area della superficie catastale di mq. 3983, si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 4.340 comprensiva di terrazzo e porticato, mentre la corte interna ha una superficie lorda di circa mq. 940.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

Foglio 1215, particella 7, sub. 2 [(Zona Cens.: 1, Cat.: E/9, Rendita €. 46.395,00, Indirizzo: piazza Borgo Dora n. 49, piano: S1-T-1-2) – quale rappresentato nell’allegata planimetria catastale – allegato n. 1];

Foglio 1215, particella 7, sub. 74 [(Zona Cens.: 1, Cat.: E/9, Rendita €. 6.852,00, Indirizzo: piazza Borgo Dora n. 49, piano: T) – quale rappresentato nell’allegata planimetria catastale – allegato n. 2].



Esso insiste su area descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1215, mappale 127 parte e 16.

## COERENZE

Immobile posto alle seguenti coerenze:

Nord: Complesso immobiliare di titolarità comunale individuato al C.T. al Fg. 1215, n. 136, ed area cortilizia ad esso pertinenziale;

Est: area cortilizia pertinenziale al compendio immobiliare individuato al C.T. al Fg. 1215, n. 136 e piazza Borgo Dora;

Sud: Complesso immobiliare di titolarità comunale individuato al C.T. al Fg. 1215, n. 136, ed area cortilizia ad esso pertinenziale, area descritta a C.T. al Fg. 1215, n. 45 già costituente sedime di insistenza di immobile ad oggi demolito;

Ovest: Complesso immobiliare di titolarità comunale individuato al C.T. al Fg. 1215, n. 136, ed area cortilizia ad esso pertinenziale.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare in argomento è compreso nella Zona Urbana Storico Ambientale n.7 e ricade in zona destinata dal vigente P.R.G. a Servizi pubblici, lettera "z - aree per altre attrezzature di interesse generale". E' classificato come "edificio di particolare interesse storico" con gruppo di appartenenza n.2 "Edifici di rilevante valore storico". A tali immobili, ai sensi del punto 1.6 delle "Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico" dell'Allegato B alle N.U.E.A. si applicano le disposizioni più restrittive tra quelle indicate agli articoli 10 e 26 delle N.U.E.A. e quelle dell'Allegato B. Gli interventi ammessi su tali immobili sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" costituente allegato "A" alle N.U.E.A., e sono essenzialmente limitati al c.d. "risanamento conservativo". In base alla normativa richiamata, però, qualora presso gli immobili in discorso vengano insediate attività pubbliche o di interesse pubblico, fatte salve le opportune valutazioni della competente Soprintendenza, è prevista una maggiore flessibilità di intervento (ai sensi dell'articolo 26, comma 22, delle suddette N.U.E.A., previa deliberazione del Consiglio Comunale, per gli edifici destinati a funzione pubblica, è infatti prevista la possibilità di realizzare "interventi edilizi di adeguamento alle esigenze funzionali in aggiunta a quelli indicati nella Tabella dei Tipi di Intervento").

L'immobile è compreso in zona soggetta a "progetto unitario di suolo pubblico". Risulta compreso nel "vincolo archeologico". E' compreso in maggior parte tra i "Beni paesaggistici" indicati alla lettera b) del comma 1 dell'art. 134 del D. Lgs. 490/1999. Risulta compreso nell'"Area inondabile" per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite del progetto. Dalla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica", risulta essere inserito nella seguente classe di utilizzazione urbanistica: classe III sottoclasse b2 (P) e compreso nel limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali. Dalla tavola "Ambiti di insediamento commerciale" risulta essere compreso nelle sezioni di censimento nn. 468 e 477; compreso nel limite del sistema commerciale centro"; ricadente nella sezione di "Addensamento commerciale A2".

## PROVENIENZA

Il compendio è pervenuto alla Città dal Demanio dello Stato in virtù di specifico "Accordo di Valorizzazione" sottoscritto tra le parti il 25 gennaio 2012, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5, comma 5, del D.Lgs 28 maggio 2010 n. 85, e di successivo atto a rogito del Segretario Generale della Città dr. Mauro Penasso in data 24 maggio 2012, APA n. 588 in corso di trascrizione e registrazione.

## STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

## **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

La costruzione del compendio immobiliare risale a data anteriore al 1° settembre 1967. Con Deliberazione della Giunta Comunale del 22 maggio 2012 mecc. n°2012 02606/131, si è preso atto dello stato di fatto, delle esistenze e delle consistenze dell'immobile, quali raffigurate nella relative planimetrie catastali, che sono state ritenute legittimate ed escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa edilizia vigente.

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

Il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. con decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 21 dicembre 2011 n. 580/2011, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 21 gennaio 2012 ai numeri 2674/2067, che ha sostituito, revocandolo, il precedente decreto del 9 ottobre 2007 al fine di recepire i corretti identificativi catastali. Con provvedimento prot. n. 136/2012 del 3/5/2012 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha autorizzato il Demanio dello Stato a cedere alla Città a titolo gratuito il compendio alle seguenti vincolanti prescrizioni:

“ – dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l’attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero e consolidamento, i cui progetti dovranno essere sottoposti all’approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle 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 per l’immobile in oggetto 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 attività socio culturali, ad uso commerciale, terziario, socio assistenziale, purché gli interventi finalizzati alla rifunzionalizzazione del bene non ne ledano l’integrità o comunque non rechino danno al bene monumentale e siano rispettosi della natura del bene stesso, con particolare riferimento alla spazialità interna del complesso edificato, così come si configura attualmente, senza alterarne la percezione. Gli immobili non potranno essere destinati 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”.

Le suddette prescrizioni, che sono riportate nell’atto di cessione del compendio alla Città e ne costituiscono obbligazioni ai sensi dell’art. 1456 c.c. ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa dell’atto medesimo, dovranno essere osservate dal concessionario.

## **SERVITU' A FAVORE E A CARICO DEL COMPENDIO**

L’Immobile è libero da diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli di cui all’Accordo di Valorizzazione e di quelli derivanti dal decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 21 dicembre 2011 n. 580/2011 sopra citato.

E’ espressamente consentita dalla Città proprietaria l’apertura di tutte le vie di fuga occorrenti ex lege ai fini del concreto uso del bene secondo la destinazione prevista – fermo restando l’adempimento alla normativa in materia di edilizia e sicurezza – ed in particolare:

- sulla porzione della manica a stecca (o “a obici”) censita al C.F. al foglio 1215 particella 7 sub. 74 confinante con l’ex Arsenale Militare;
- sul fronte nord della porzione di Immobile censita al C.F. al foglio 1215 particella 7 sub. 2 confinante con sedime viario della piazza ricompreso tra l’Immobile e l’edificio insistente su area censita al foglio 1215 mappale 26, sedime per l’accesso al quale è attualmente esistente passo carraio; l’eventuale sostituzione del cancello sarà posta a carico

- dell'aggiudicatario;
- sul fronte sud della porzione di Immobile censita al C.F. al foglio 1215 particella 7 sub. 2 confinante con porzione di piazza adibita a parcheggio e viabilità

## **NOTE E PRESCRIZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il compendio immobiliare verrà concesso 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. Il medesimo verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli eventuali sottoservizi nonché con eventuali macerie, masserizie o materiali ivi depositati, con l'obbligo per l'aggiudicatario di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie sgombero materiali (ecc...), circostanze che l'aggiudicatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare espressamente all'atto della stipulazione della concessione.

Si precisa, al riguardo, che l'AMIAT S.p.A., con nota del 20 aprile 2012 prot. 3329, ha preventivato la spesa di euro 20.000 al netto di I.V.A. per il servizio di asporto e smaltimento rifiuti depositati all'interno del compendio, esclusi quelli presenti nel piano interrato.

Si richiamano, per il resto, le disposizioni del bando di gara e, in particolare, l'obbligazione di:

- procedere al recupero di una porzione pari ad almeno il 50% della superficie dell'immobile entro 2 anni dalla data del rilascio del provvedimento abilitativo;
- procedere al recupero della rimanente porzione entro il successivo anno, salvo proroghe ai sensi di legge.

Sono state rilevate, pur presentandosi il compendio in discrete condizioni conservative, infiltrazioni di acqua piovana dai sistemi di raccolta dei pluviali, delle grondaie e dei terrazzi piani, eventi ai quali è possibile ricondurre anche i crolli parziali verificatisi in alcune porzioni di solaio; sono inoltre stati rilevati problemi di staticità nella torretta. Vi sono compromissioni di porzioni di paramenti di facciata; le strutture e finiture interne andranno prioritariamente consolidate e successivamente risanate dal degrado.