

LOTTO N. 1

COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE SU AREA SITA IN TORINO, VIA CARAGLIO ANGOLO VIA RENIER, CON CONTESTUALE TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA SU FABBRICATO SULLA STESSA INSISTENTE

CONSISTENZA

Trattasi di terreno ubicato in via Caraglio, tra le vie Rodolfo Renier e San Paolo, avente una superficie catastale di mq. 7.963 mq. con sovrastante fabbricato affacciante sulla via Caraglio, della superficie catastale di circa mq. 190. L'area in questione sarà oggetto di diritto di superficie per la durata di anni 99, con contestuale trasferimento della proprietà superficaria (di pari estensione temporale) del fabbricato sulla stessa insistente.

PREZZO A BASE D'ASTA

euro 2.950.000,00= (euro duemilioninovecentocinquantamila/00)

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'area è identificata al Catasto Terreni al Foglio 1296 particelle 375, ente urbano, di are 77 e centiare 73 e 67, ente urbano, di are 1 e centiare 90. Il fabbricato soprastante è censito al C.F. al foglio 81 particelle 50 sub. 1 e 53 graffate parte, in corso di aggiornamento catastale (a seguito del quale la superficie del fabbricato potrebbe subire una lieve modificazione)

COERENZE

Terreno posto alle seguenti coerenze:

Nord: via San Paolo

Est: area censita al Catasto Terreni Foglio 1296 mappale 70, fabbricato censito al C. F. Foglio 1296 mappale 69, area censita al Catasto Terreni Foglio 1296 mappale 376;

Sud: via Rodolfo Renier ;

Ovest: via Caraglio.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

L'area è destinata dal PRG a Servizi Pubblici lettera "a", normata dall'art. 8.15 delle N.U.E.A. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla realizzazione di residenza universitaria e/o di residenza per anziani autosufficienti.

L'SLP massima generata dal lotto è pari a mq. 13.500.

DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA

Non è prevista alcuna variazione di destinazione urbanistica.

PROVENIENZA

L'immobile di cui trattasi è stato ceduto alla Città - nell'ambito dell'Accordo di Programma per la realizzazione di programmi Integrati di Intervento sulle aree Lancia, Spina 2, Framtek sottoscritto con la Regione Piemonte - con atto a rogito notaio Castiglione repertorio n° 49896/19569 in data 12 settembre 2000, registrato a Torino il 21 settembre 2000 al n° 8576, e trascritto a Torino 1 in data 27 settembre 2000 ai numeri 34245/20560.

STATO OCCUPAZIONALE

Il terreno è libero.

PROVVEDIMENTI EDILIZI

La realizzazione del fabbricato presente sull'area risale a data anteriore al primo settembre 1967. Sono attualmente in corso le ricerche finalizzate a verificare l'esistenza di eventuali provvedimenti edilizi successivi a tale data.

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

Con provvedimento prot. n° 6893/12 in data 25 giugno 2012, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha escluso che l'area rivesta l'interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42.

SITUAZIONE DOMINICALE

Sulla confinante area identificata al C.T. al foglio 1296 particella 69 è ubicato un basso fabbricato di proprietà comunale in uso a terzi, a favore del quale si intendono costituite per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno degli immobili. In particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, si intendono costituite tutte le servitù relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, agli sporti, ai cornicioni, allo stillicidio e luce.

La precedente vocazione industriale del sito lo pone tra quelli rientranti nei disposti del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 28 del P.R.G. della Città.

A seguito delle indagini di caratterizzazione conseguentemente eseguite sull'area, sono emersi livelli di contaminazione tali per cui è ipotizzabile una Messa in Sicurezza permanente costituita da pavimentazione o riporto di almeno 50 cm di terreno (previa stesura di geotessuto di separazione), mentre laddove si dovrà scavare sarà necessario predisporre in fase progettuale un'Analisi di

Rischio che attraverso il calcolo delle CSR (Concentrazioni Soglia Rischio) porterebbe ad una chiusura del Procedimento di Bonifica.

Per la trasformazione dell'area sarà pertanto necessario avviare un Procedimento di Bonifica ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06 che dovrà comprendere un piano delle indagini (eventualmente integrativo a quello già effettuato), un'Analisi di Rischio ed un Progetto di Bonifica.

I costi inerenti la bonifica dell'area comprendente indagini, progettazione e Bonifica – sommariamente stimati in euro 200.000,00, suscettibili di incremento o decremento in base all'effettiva futura progettazione edilizia – si intendono a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario si obbliga pertanto 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 nuove operazioni di bonifica bellica, di rimozione e smaltimento di rifiuti, 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 superficario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie verrà costituito in sopra e sottosuolo, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze. L'area – con soprastante fabbricato che verrà concesso in proprietà superficiaria novantanovenale - verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse.

Per tutta la durata del diritto di superficie l'area e la soprastante struttura non potranno essere alienate se non in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico, come meglio *infra* specificato.

Il superficario dovrà eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile o degli immobili realizzati e dei suoi/loro apparati, anche se conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, crolli per neve, attentati o atti di terrorismo. Si intende che dette spese devono rimanere a carico del soggetto superficario e non potranno essere imputate ai locatari; lo stesso dicasi per le spese occorrenti per l'eventuale realizzazione di accrescimenti, addizioni e migliorie.

Il Concessionario si impegna 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 beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile/i in proprietà superficiaria.

Alla scadenza del termine novantanovenale, decorrente dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo, il diritto di superficie si estinguerà e l'area 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 superficario 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.

All'atto dell'estinzione del diritto di superficie i fabbricati e le opere realizzate sull'aree 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 superficiario provvederà ad eseguire a propria cura e spese. La Città, in caso di violazione dei suddetti obblighi di manutenzione, potrà contestare l'inadempimento al superficiario 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.

RESIDENZA UNIVERSITARIA

DOTAZIONI MINIME RESIDENZA UNIVERSITARIA

L'aggiudicatario ha facoltà di adottare uno qualunque dei modelli organizzativi di cui all'art. 3 dell'Allegato A al D.M. 7.2.2011 n°27/2011 (ad albe rgo, a minialloggi, a nucleo integrato o misto). Tuttavia, ciascuna unità abitativa dovrà essere dotata necessariamente di:

- 1) collegamento tv, copertura wi-fi, riscaldamento/aria condizionata, servizio frigo;
- 2) qualora non diversamente indicato in maniera espressa nella tipologia di unità abitative sopra riportate, un bagno almeno ogni due posti letto.

La struttura dovrà necessariamente essere dotata di:

- 1) copertura wi-fi nelle singole stanze e nelle parti comuni;
- 2) sala studio/lettura;
- 3) internet point con pluralità di postazioni, con possibilità di stampa (parzialmente a pagamento);
- 4) copisteria (a pagamento);
- 5) caffetteria (a pagamento);
- 6) sala sportiva;
- 7) una o più sale polifunzionali (di cui una a pagamento);
- 8) lavanderia a gettone (a pagamento);
- 9) pulizia camere a pagamento;
- 10) su richiesta e a pagamento, biancheria da bagno e da letto con relativo cambio;
- 11) presidio 24/24 ore;
- 12) aree esterne opportunamente sistemate;

- 13) parcheggio bici gratuito;
- 14) parcheggio auto/moto (a pagamento) nelle quantità di legge;
- 15) servizio di messa a disposizione gratuita, a favore dei locatari, di biciclette.

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.

TIPOLOGIA UTENZA RESIDENZA UNIVERSITARIA

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, master universitari, a stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), borsisti, partecipanti a corsi di formazione;
- il restante 30% alle seguenti particolari categorie di utenti oltre, ovviamente, a quelle sopra indicate: studenti stranieri e non in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali etc, docenti universitari e non, *visiting professor*, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive; dovrà essere data priorità a richieste di ospitalità provenienti dalla Civica Amministrazione, sempre relative al mondo accademico (per esempio, *summer school*, accoglienza docenti per promozione della Città etc.);
- in ogni caso il 10% (massimo) della totalità dei posti letto potrà essere destinato, anche su eventuale richiesta della Città, a formule abitative di *housing* sociale temporaneo, da destinarsi, in via esemplificativa e non esaustiva, alle seguenti tipologie di utenza: persone separate con figli minori a carico, giovani coppie;
- durante il periodo estivo compreso tra il 1° luglio ed il 31 agosto, 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.

TARIFE MASSIME RESIDENZA UNIVERSITARIA

Il concorrente si impegna all'offerta di un pacchetto ad un prezzo non superiore rispetto a quanto indicato nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	SINGOLA	DOPPIA
UNITA' ABITATIVA	Euro/ posto letto tariffa max mensile al netto di IVA	Euro/ posto letto tariffa max mensile al netto di IVA
Albergo o nucleo integrato	350,00	280,00
Mini alloggio o appartamento	400,00	360,00

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

Le tariffe massime di cui sopra troveranno applicazione limitatamente al 70% dei posti letto di cui alla precedente voce "Tipologia utenza". Tutti gli importi sopra indicati, al netto delle utenze, sono soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dal rilascio del permesso di costruire per la realizzazione della residenza. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal 10° anno successivo alla stipula della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città. Detti importi comprendono, altresì, la fruizione di tutti i servizi sopra indicati ad esclusione di quelli a pagamento.

CONVENZIONAMENTO DELLA RESIDENZA UNIVERSITARIA (SERVIZI)

I seguenti servizi, che dovranno comunque essere forniti come da voce "Dotazioni minime", dovranno rientrare nella convenzione:

RESIDENZA UNIVERSITARIA				
Servizio	Descrizione	Accesso		Possibile Convenzionamento tariffario (*)
		Giorni	Orari	
Bar - Caffetteria	Colazione - Bevande calde e fredde	Tutti	Orario da definire a cura aggiudicatario con apertura di almeno due ore durante i pasti principali	SI
Internet Point con possibilità di stampa (gratuito sino ad un max di 1 h al mese a persona)	Sala con p.c.	Tutti	12 ore al giorno orari da definire a cura aggiudicatario	SI
Aree Verdi	Corti e spazi verdi, panchine, ...	dal lunedì al venerdì	Fruibilità pubblica gratuita dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 18:00	NO
1 o più Sale Ricreative	1 sala riservata a feste, eventi di giovani compresi tra i 19 e i 30 anni	3 giorni alla settimana	Orari da definire a cura aggiudicatario	SI
Eventuali altri Servizi da indicare a cura dell'aggiudicatario				SI

(*) si intendono convenzionabili i servizi che saranno erogati secondo una tariffa sensibilmente inferiore al normale prezzo di mercato

Si richiama l'art.3 punto 16 delle N.U.E.A., secondo cui "sono in ogni caso ammesse attività commerciali accessorie strettamente pertinenti e connesse" all'insediamento universitario; tra le stesse potrà essere compresa l'attività di ristorazione purché in convenzionamento tariffario con l'utenza della residenza ed, eventualmente, a libera fruizione pubblica. Il convenzionamento tariffario potrà essere limitato agli utenti ricompresi nel 70% della precedente voce "Tipologia utenza", nel 10% dedicato all'housing sociale di cui alla medesima voce nonché ai parenti di degenti ospedalieri rientranti tra l'utenza della categoria residuale.

RESIDENCE SENIOR

DOTAZIONI MINIME RESIDENCE SENIOR

La struttura dovrà essere articolata in appartamenti dotati di: cucina o angolo cottura - bagno esclusivo - collegamento tv - collegamento telefono - riscaldamento/aria condizionata.

Dovranno inoltre essere realizzati:

- 1) Ristorante e bar ovvero ristorante con funzioni anche di bar
- 2) Sala tv/lettura;
- 3) Ulteriore sala ricreativa a libero utilizzo;
- 4) Sala sportiva;
- 5) Lavanderia/stireria (a pagamento)
- 6) Presidio a supporto degli ospiti 24/24 h;
- 7) Locale per servizio di barbiere, parrucchiere ed estetica (a pagamento);
- 8) Area esterna attrezzata;
- 9) Copertura wi-fi;
- 10) Parcheggio bici gratuito nonché parcheggio auto nelle quantità di legge

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.

TIPOLOGIA UTENZA RESIDENCE SENIOR

Il concorrente si impegna a destinare la struttura a persone di età non inferiore ai sessant'anni.

TARIFFE MASSIME RESIDENCE SENIOR

Il concorrente si impegna all'offerta di un pacchetto, comprensivo di locazione e servizi minimi (ivi compresa la prima e seconda colazione):

- ad un prezzo non superiore ad euro 1.500,00/mese

- ad un prezzo non superiore ad euro 1.200,00/mese per un numero di unità abitative pari almeno al 10% di quelle realizzate.
- In ogni caso il 10% massimo della totalità degli appartamenti potrà essere destinato, anche su eventuale richiesta della Città, a formule abitative di *housing* sociale temporaneo, in analogia, per quanto riguarda il regime tariffario, a quanto previsto per le convenzioni già in essere in Torino riferite all'*housing* sociale, esclusi i servizi aggiuntivi.

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

Detti importi, al netto delle utenze, sono soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dal rilascio del permesso di costruire per la realizzazione della residenza. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal 10° anno successivo alla stipula della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città. Gli stessi comprendono, altresì, la fruizione di tutti i servizi sopra indicati ad esclusione di quelli a pagamento.

CONVENZIONAMENTO DEL RESIDENCE SENIOR (SERVIZI)

I seguenti servizi, che dovranno comunque essere forniti come da voce "Dotazioni minime", dovranno rientrare nella convenzione:

RESIDENCE SENIOR				
Servizio	Descrizione	Accesso		Possibile Convenzionamento tariffario (*)
		Giorni	Orari	
Ristorante	Pranzo (primo piatto, secondo piatto, dessert/frutta, acqua)	Tutti	Orario da definire a cura aggiudicatario (di massima dalle ore 12,30 alle 14,00)	SI
Bar	Colazione – Bevande calde e fredde	Tutti	Orario da definire a cura aggiudicatario	SI
Sala TV - Lettura	Salone polifunzionale per intrattenimento ospiti (biblioteca, quotidiani, archivio film, giochi di società, ...)	3 gg. a settimana	4 ore al giorno orari da definire a cura aggiudicatario	NO
Ulteriore sala ricreativa	Salone per feste, mostre ed eventi	2 volte al mese	Orario da definire a cura aggiudicatario	SI
Giardino attrezzato	Corte interna con camminamenti, panchine, ...	dal lunedì al venerdì	Fruibilità pubblica gratuita dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 18:00	NO
Sala sportiva	Sala attrezzata con cyclette, tapis roulant, etc.	3 gg. a settimana	4 ore al giorno orari da definire a cura aggiudicatario	SI
Eventuali altri Servizi da indicare a cura dell'aggiudicatario				SI
(*) si intendono convenzionabili i servizi che saranno erogati secondo una tariffa sensibilmente inferiore al normale prezzo di mercato				

CONVENZIONAMENTO VALEVOLE PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

A) ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Entro 60 giorni dal rogito dell'atto costitutivo del diritto di superficie (e proprietà superficaria) 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 o a residence senior per una durata di trent'anni. Detto atto di vincolo conterrà la seguente disciplina:

(i) alla scadenza del termine trentennale la destinazione potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante apposita convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa, previa revisione delle condizioni tariffarie;

(ii) alla scadenza, qualora si verificano mutamenti delle condizioni che hanno determinato la scelta di destinare la struttura a residenza universitaria o residence senior, è 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 presenteranno istanza alla Città entro i 6 mesi precedenti la scadenza trentennale.

B) CONVENZIONE ATTUATIVA

Entro 60 gg. dal rogito dell'atto costitutivo del diritto di superficie (e proprietà superficaria) e contestualmente all'atto di vincolo di cui sopra, dovrà essere sottoscritta convenzione attuativa per la disciplina del convenzionamento della struttura universitaria o senior. Detta convenzione, oltre a comprendere gli impegni ed obblighi sopra indicati alle voci "Tipologia utenza", "Tariffe massime" e "Convenzionamento", conterrà la seguente disciplina:

(i) 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 o senior e/o dei singoli servizi previsti. I rapporti tra il superficario 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 presente 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 superficario rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento della proprietà superficaria.

(ii) per tutta la durata del diritto di superficie l'area e la soprastante struttura non potranno essere alienate se non in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. E' fatto obbligo nel contratto di alienazione del diritto di superficie dell'area e della soprastante struttura, ed 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 superficario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

(iii) 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 una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo da percepirsi. In caso di violazione 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. In caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della residenza universitaria o residence senior 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.

(iv) il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici della Direzione Servizi Educativi in caso di aggiudicazione a destinazione di residenza universitaria, ovvero della Direzione Centrale Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie in caso di aggiudicazione a destinazione residence senior. A tal fine il superficario 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, le tipologie di utilizzatori suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di fruizione pubblica dei servizi.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento oggetto di convenzionamento sarà effettuato con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, ai sensi dell'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione. Le attività non rientranti in regime di convenzionamento saranno assoggettate alle tariffe previste per le relative categorie di appartenenza. Per convenzionamento si intende, quanto alla residenza universitaria, (i) sia il regime tariffario massimo indicato per le residenze alla voce "tariffe massime residenza universitaria", (ii) sia il regime tariffario convenzionato che l'aggiudicatario si impegna eventualmente a praticare per i servizi aperti ai cittadini (asteriscati nelle relative tabelle), importo che dovrà essere sensibilmente inferiore ai normali valori di mercato.

Viceversa, per convenzionamento si intende, con riferimento al residence senior, (i) sia il regime tariffario convenzionato che l'aggiudicatario si impegna eventualmente a praticare per i servizi aperti ai cittadini (asteriscati nelle relative tabelle) - importo che dovrà essere sensibilmente inferiore ai normali valori di mercato – (ii) sia il canone inferiore agli importi tariffari massimi indicati alla voce "tariffe massime residence senior" che l'operatore si impegni eventualmente ad applicare, il cui ammontare dovrà comunque essere assentito dalla Direzione Centrale Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie della Civica Amministrazione.