

**SCHEMA DI CONCESSIONE
DELLE ARCATE “MURAZZI DEL PO”, N. XXX (LOTTO XX)**

L'anno 20xx, il giorno con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in triplice originale, da valere ad ogni effetto di legge:

TRA

La Città di Torino, codice fiscale/partita IVA n. 00514490010, con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, in questo atto rappresentata da, nato ail, domiciliato per la carica in Torino, presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del Sindaco in data, nel prosieguo Concedente

E

.....
nel proseguo Concessionario

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Definizioni

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

Bando: il bando di gara pubblicato dalla Città di Torino;

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

Concessionario: l'aggiudicatario del Lotto xx oggetto della presente Convenzione;

Conferenza di Servizi: conferenza di Servizi ex art. 14 bis L. 241/1990 e smi, cui hanno partecipato i vari Enti preposti a esprimere parere in merito agli interventi da effettuarsi nel compendio dei Murazzi avente ad oggetto l'esame del nuovo Piano d'Ambito, le prescrizioni e le soluzioni tecniche cui i Concessionari dovranno attenersi; il verbale della Conferenza costituisce allegato al Bando;

Convenzione: il presente contratto di concessione disciplinante diritti ed obblighi delle Parti. Il relativo schema costituisce allegato al Bando;

Destinazione d'uso: destinazione a A.S.P.I. xxxxxxxxx così come prevista dal Piano Integrato d'Ambito per il Lotto oggetto della presente Convenzione;

Determinazione Dirigenziale: il provvedimento della Città di Torino del.....mecc. n°2015.....di aggiudicazione della gara;

Disciplinare: il documento di gara recante in allegato la Planimetria, le Schede Tecnico-Patrimoniali, lo schema di Convenzione, il verbale della Conferenza di Servizi;

Interventi: gli interventi strutturali, edili ed impiantistici che il Concessionario è obbligato a realizzare nel Lotto, meglio indicati nella Scheda Tecnico-Patrimoniale;

Lotto: Arcate n. xxx, meglio individuate con contorno in colore xx nella Planimetria inserita alla presente Convenzione;

Offerta Economica: rappresentata dal canone annuo di concessione offerto;

Planimetria generale: la planimetria che individua tutti i Lotti oggetto della gara e che costituisce allegato al Disciplinare;

Planimetria: la planimetria che individua il Lotto xx, inserita alla presente Convenzione;

Scheda Tecnico Patrimoniale: documento descrittivo che riassume la consistenza, le principali caratteristiche del Lotto, la destinazione urbanistica, la destinazione d'uso prevista dal Piano Integrato d'Ambito, i principali pesi e vincoli gravanti sul Lotto, nonché le specifiche tecniche dei lavori a carico del Concessionario; la Scheda costituisce allegato xxx della presente Convenzione;

Articolo 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 dei locali di proprietà comunale siti in Torino, via Murazzi del Po n. xx, denominati Arcate n. xxx, e costituenti il Lotto xxx della procedura di gara n. xxx, della superficie di mq. xxx circa, come risultanti dalla planimetria inserita al presente atto.

Le Arcate oggetto della presente Convenzione, sono censite al C.F del Comune di Torino al Foglio xx part. Xxx sub. x parte; nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Torino sono classificate quali Beni Demaniali.

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, visionato i documenti di gara che si intendono qui richiamati, ed aver eseguito idonea *due diligence*.

Il Concessionario pertanto espressamente accetta i locali ed ogni loro pertinenza nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

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

Sarà cura del Concessionario provvedere ad allestire l'immobile con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo da questi individuato.

L'esecuzione di opere di miglioria, manutenzione, sgombero, eventuali bonifiche, smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti nell'Immobile rimane a carico del Concessionario.

Articolo 3

Destinazione dell'Immobile

L'Immobile oggetto della presente Convenzione è da destinarsi ad uso commerciale, - A.S.P.I. xxxxxxxxxx - così come meglio dettagliato nel Piano d'Ambito "Murazzi del Po".

In particolare il Lotto è da destinarsi all'attività dichiarata in sede di partecipazione alla gara di concessione, consistente in XXX.

Lo svolgimento di attività non rientranti tra quelle indicate ai commi precedenti costituisce causa di decadenza del rapporto concessorio, salvo espressa autorizzazione della Città.

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.

In caso di cessazione della propria attività il Concessionario si obbliga all'immediato rilascio dell'Immobile.

Non sarà consentito al Concessionario né subconcedere l'immobile, né cedere il contratto di concessione, a nessun titolo e per nessuna causale. L'affitto d'azienda, la cessione del contratto, anche nel caso di cessione del ramo d'azienda, e la subconcessione daranno luogo a decadenza della concessione e a risarcimento dei danni nei confronti della Città.

Articolo 4

Vincolo culturale e relative prescrizioni.

Con provvedimento di tutela della Direzione regionale per i Beni culturali e Paesaggistici del Piemonte n. 213 dell'8 luglio 2013 notificato in pari data, le Arcate sono state dichiarate di interesse culturale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i

Con successivo decreto prot. n. xxxx, trascritto a Torino I xxx ai nn. xxx, la citata Direzione ha autorizzato la concessione d'uso del compendio ai sensi dell'art. 56 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i alle seguenti vincolanti prescrizioni che il Concessionario dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare:

“.....”.

Articolo 5

Canone

Il canone annuo per la concessione delle Arcate oggetto del presente contratto è stato determinato in euro, come da Offerta Economica dell'aggiudicatario nella procedura di evidenza pubblica n°...../2015.

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere tale canone a far data dal 1° gennaio 2016.

In caso di rinnovo contrattuale, il nuovo canone del Lotto per il secondo sessennio sarà così determinato: stima del canone al valore attuale senza l'incidenza dei costi per la demolizione delle opere abusive (pari ad euro xxx), cui verrà sommata la percentuale di rialzo sulla base di gara risultante dall'aggiudicazione; il risultato così ottenuto sarà indicizzato dal momento della stipula del presente contratto sino al momento del rinnovo.

Il canone sia del primo sia del secondo sessennio sarà soggetto all'aggiornamento in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati al netto dei tabacchi pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

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

Il canone dovrà essere 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.

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

Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive costituisce motivo di 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.

Articolo 6

Durata

La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione ed avrà durata di anni 6 (sei) rinnovabili per pari periodo.

Non si procederà al rinnovo contrattuale nei casi in cui vi siano stati, nei primi 6 anni, inadempimenti da parte del concessionario agli obblighi assunti previsti dalla presente Convenzione e dal Disciplinare di gara.

Parimenti non si procederà al rinnovo qualora si verificano delle fattispecie previste dal Disciplinare quali cause di esclusione dall'aggiudicazione. Potrà essere ulteriore causa di mancato rinnovo l'inutilizzo del Lotto protrattosi per oltre 3 mesi continuativi.

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 agli artt. 7 e 8 senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente. Unicamente nel caso di recesso anticipato da parte del Concessionario durante il primo sessennio la Città gli riconoscerà il rimborso dei costi sostenuti per la demolizione delle opere abusive presenti nei locali (complessivamente pari ad euro xxx), per la quota parte non ancora ammortizzata.

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.

I soppalchi eventualmente realizzati del concessionario saranno di proprietà di quest'ultimo. Alla scadenza del contratto il Concessionario sarà tenuto a smontarli, ripristinando lo stato dei luoghi, salva l'ipotesi in cui la Città richieda espressamente il mantenimento di tali strutture; in tal caso la Città non sarà tenuta a corrispondere al Concessionario alcun compenso, rimborso o indennizzo i qualsiasi titolo.

Alla scadenza della Concessione l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Torino libero da persone e cose, in buono stato di uso e manutenzione. A tal fine verrà redatto un Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto dalla Città e dal Concessionario e che dovrà dare atto dello stato di conservazione e manutenzione dei locali.

Parimenti allo scadere del primo sessennio dovrà essere redatto uno stato di constatazione dello stato dei luoghi.

Articolo 7

Esecuzione dei lavori

Il Concessionario si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutti gli Interventi di recupero dei locali atti a renderli idonei all'uso convenuto di cui all'articolo 3.

In particolare il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente Contratto, a :

- provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso degli stessi, così come meglio dettagliato nell'allegata scheda tecnico/patrimoniale;
- provvedere a propria cura e spese, alla demolizione delle opere abusive presenti nei locali o alla sanatoria di tali opere, se possibile, entro il 30 settembre 2015, con le modalità meglio descritte nella scheda tecnico-patrimoniale;
- eseguire tutti gli interventi strutturali ed impiantistici necessari per l'utilizzo del Lotto così come meglio dettagliati nella scheda tecnico/patrimoniale allegata;
- (*per i Lotti 2,3,4,5,6,8*) allestire una copertura di rete WiFi che garantisca il servizio di connettività Internet all'interno del Lotto ed in tutte le zone adiacenti, con le modalità meglio descritte nella scheda tecnico-patrimoniale;
- effettuare l'inizio lavori degli interventi di recupero entro 2 mesi dalla data di stipula della presente Convenzione e concluderli entro 8 mesi dal loro avvio, salvo eventuali proroghe autorizzate dalla Città sulla base di giustificati motivi;
- ottenere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esercizio dell'attività che si insedierà nel Lotto, e per l'esecuzione degli interventi strutturali ed impiantistici, nonché l'approvazione di ogni stadio progettuale da parte delle competenti Autorità, restando in ogni caso vietata al concessionario la possibilità di iniziare le attività all'interno dei locali se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni, in particolare l'agibilità dei locali, e comunque aver adempiuto a quanto prescritto *ex lege*;
- garantire che i progettisti nonché le imprese esecutrici di eventuali interventi edilizi e/o impiantistici sull'immobile siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;

- produrre, al termine degli Interventi, l'Attestato di Prestazione Energetica;
- provvedere a propria cura e spese al frazionamento catastale del Lotto e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;
- produrre alla Città di Torino la documentazione necessaria attestante l'avvenuta ultimazione di tali interventi e la corretta esecuzione degli stessi;
- provvedere, concordandone tempi e modalità con gli altri aggiudicatari, a realizzare tutte le opere, strutturali ed impiantistiche, aventi rilievo comune sulle Arcate

La mancata realizzazione delle opere occorrenti a rendere agibili e fruibili le singole Arcate entro i citati 8 mesi costituirà motivo di risoluzione contrattuale salvo, come detto, l'autorizzazione della Città ad eventuali proroghe.

In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, 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.

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 Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino 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.

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.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune di Torino – Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde - Area Patrimonio, la data di inizio e termine dei lavori e a trasmettere alla stessa copia della progettazione, per il necessario nulla osta patrimoniale, nonché per una valutazione complessiva dell'ottemperanza alle prescrizioni di cui alla scheda patrimoniale. Il concessionario dovrà altresì trasmettere i verbali di collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Concedente.

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

Articolo 8

Manutenzione e pulizia

E' a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti.

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 o con escussione di quota parte della garanzia di cui all'art. 17.

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.

Si precisa inoltre che saranno interamente a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e pulizia che si rendessero necessari a seguito di esondazioni del fiume.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere, a propria cura e spese, allo sgombero dei locali e eseguire le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie.

La Città si farà carico della manutenzione, della pulizia e dello sgombero neve del suolo della Via Murazzi del Po, antistante il Lotto, eccezion fatta per le porzioni di suolo pubblico occupate dai dehors.

(Per i Lotti 2,3,4,5,6,8) L'Amministrazione richiederà al Concessionario un rimborso forfetario delle spese di cui al comma precedente; tale rimborso non potrà essere superiore al 20% della somma corrisposta a titolo di TARI dal Concessionario.

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

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi predetti, la Città di Torino potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni e installare tutti gli impianti che ritiene opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento e di restauro dello stabile senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario, a condizione che non si arrechi impedimento alle attività svolte dal Concessionario all'interno dei locali.

Articolo 9

Ulteriori impegni a carico del Concessionario

Il concessionario si impegna inoltre a:

- ottemperare a tutte le disposizioni normative in materia di inquinamento acustico, in particolare a quanto disposto dalla Legge n. 447/1995, dalla Legge Regione Piemonte n. 52/000, dal DPR 227/2011, nonché dal Regolamento Comunale n. 362 "Regolamento del complesso dei Murazzi del Po";
- ottemperare a quanto previsto nel Piano di Emergenza comunale ed al collegato specifico Piano di emergenza "Murazzi -Po" ed attenersi a quanto indicato nei documenti di allerta emanati dalla Protezione Civile, mettendo in atto le azioni consequenziali;
- ottemperare a quanto previsto dal Codice di comportamento della Città approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data 31 dicembre 2013 n. mecc. 201307699/004.

Articolo 10

Nuove opere, addizioni, migliorie, riparazioni

Nessuna miglioria, addizione od innovazione potrà essere fatta dal Concessionario senza il preventivo assenso della Città concedente.

Eccezion fatta per quanto espressamente previsto all'art. 6 in relazione ai soppalchi, tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dal Concessionario sull'Immobile 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.

Articolo 11

Utilizzo delle aree esterne

Restano esclusi dalla presente concessione gli spazi esterni costituenti suolo pubblico, definiti dal Piano Integrato d'Ambito "superfici destinate ad area dehors", abbinati al Lotto

L'utilizzo da parte del Concessionario sarà consentito solo previo ottenimento di concessione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, rilasciata a seguito dell'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività previste in base alle norme e regolamenti vigenti, e sarà soggetto al pagamento del canone di occupazione del suolo pubblico previsto ai sensi del Regolamento Comunale n. 362 "Regolamento del complesso dei Murazzi del Po" e dal Regolamento Comunale n. 257 "Canone di Occupazione Spazi e ed Aree Pubbliche".

In ogni caso il Concessionario dovrà utilizzare direttamente tali spazi e le attività insediabili dovranno essere le stesse insediate nel Lotto.

Articolo 12

Risoluzione

Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:

(i) frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dalla presente Convenzione e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta, 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, cessione del Contratto, anche nel caso di cessione del ramo d'azienda, e affitto d'azienda.

(iii) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.

Nei casi di cui sopra, il Concedente 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, o il Concedente 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 le garanzie di cui al successivo articolo 17 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.

Articolo 13

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 al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il concessionario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza dell'immobile.

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.

Articolo 14

Accertamenti

I funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al Concessionario, nell'immobile dato in concessione per effettuare verifiche e controlli sull'esecuzione dei lavori e sulla gestione dell'Attività, nonché accertamenti e operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

Le eventuali misure e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario.

Articolo 15

Spese

Sono a carico del Concessionario per tutta la durata della concessione le spese relative ai consumi delle utenze, quali a mero titolo esemplificativo energia elettrica, acqua,

riscaldamento/raffrescamento, telefono, linee fonia e dati, oltre a tutte le tasse e imposte dovute quale a mero titolo esemplificativo la TARI.

Il Concessionario dovrà provvedere all'allacciamento e alla intestazione a proprio nome di tutte le utenze facendone richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, la documentazione che dimostri l'avvenuta attivazione e intestazione dei contratti.

Il concessionario dovrà attenersi alle specifiche prescrizioni in tema di utenze previste nell'allegata scheda patrimoniale che si intendono interamente richiamate.

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

Le ulteriori spese relative alle utenze direttamente intestate alla Città di Torino, tra le quali: il consumo d'acqua di falda, le utenze elettriche delle parti comuni e quelle specifiche per il funzionamento dell'impianto fluidodinamico geotermico, nonché il costo della manutenzione ordinaria e straordinaria del medesimo impianto, saranno a carico del concessionario per la quota parte di competenza, il tutto come meglio dettagliato nella allegata scheda tecnico patrimoniale.

Articolo 16

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 € 6.000.000,00 (seimilioni/00) per sinistro.
- 2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione dell'Immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.
- 3) copertura assicurativa per fenomeni naturali.

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 Controllo Strategico e Direzionale, Facility e Appalti, 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.

Il Concessionario all'atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.

Articolo 17

Garanzie

Il Concessionario, contestualmente alla stipula del presente contratto, presta, a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi di recupero, una cauzione in misura pari ad Euro xxx. Tale cauzione dovrà avere una scadenza non inferiore a 3 anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, previo svincolo da parte della Città a seguito della verifica di esecuzione dei lavori effettuata dal Civico Servizio Comunale competente successivamente alla formale dichiarazione di fine lavori da parte del concessionario.

Il Concessionario, presta altresì cauzione di durata annuale a garanzia degli obblighi tutti assunti con il presente contratto di ammontare pari a tre mensilità del canone della presente concessione.

Il concessionario si impegna a rinnovare detta cauzione, in assenza di svincolo, anno per anno, per tutta la durata della concessione.

Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati (se in contanti), solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nella Convenzione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del concessionario, la Città incamererà le cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Entrambe le cauzioni (cauzione a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi e cauzione definitiva) dovranno essere prestate mediante versamento di assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma 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 garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nell'Immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

Copia delle fideiussioni/polizze assicurative vengono allegare al presente atto.

Articolo 18

Spese di Contratto

Le spese del presente Contratto nonché quelle consequenziali sono interamente a carico del Concessionario.

Articolo 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.

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

Articolo 20

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 – 10122 Torino

Quanto al CONCESSIONARIO: