

**LOTTO UNICO  
IMMOBILE COMPENDIO EX NEBIOLO  
VIA BOLOGNA 53**

**CONSISTENZA**

La storia della ditta Nebiolo e dello stabilimento di via Bologna è una storia complessa ed articolata, scandita dal tempo, dagli eventi storici e dal continuo avvicinarsi, ai suoi vertici, di svariati proprietari e finanziatori, cosa che contribuì, sin da subito, a rendere l'azienda unica nel panorama industriale cittadino e nazionale.

L'edificazione dell'immobile iniziò nel 1907 per conto della Società Anonima Fonderie Subalpine e per volontà dell'ing. Ugo Fano che progettò l'intervento su di un terreno presso l'antica cinta daziaria. Il primo stabilimento comprendeva, in corrispondenza dell'angolo tra le "vie Como, Padova, Bologna, e Circonvallazione", un fabbricato uso fonderia di ghisa e metalli ed uno, adiacente, per le costruzioni meccaniche.

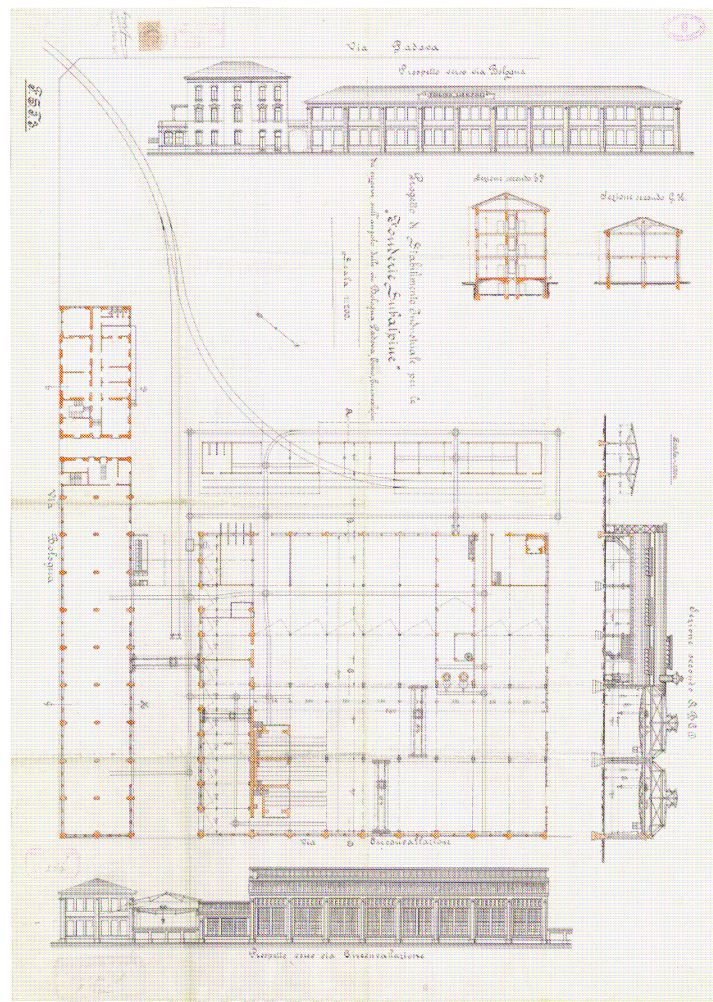


Figura 1 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907\_0254\_TAV\_01

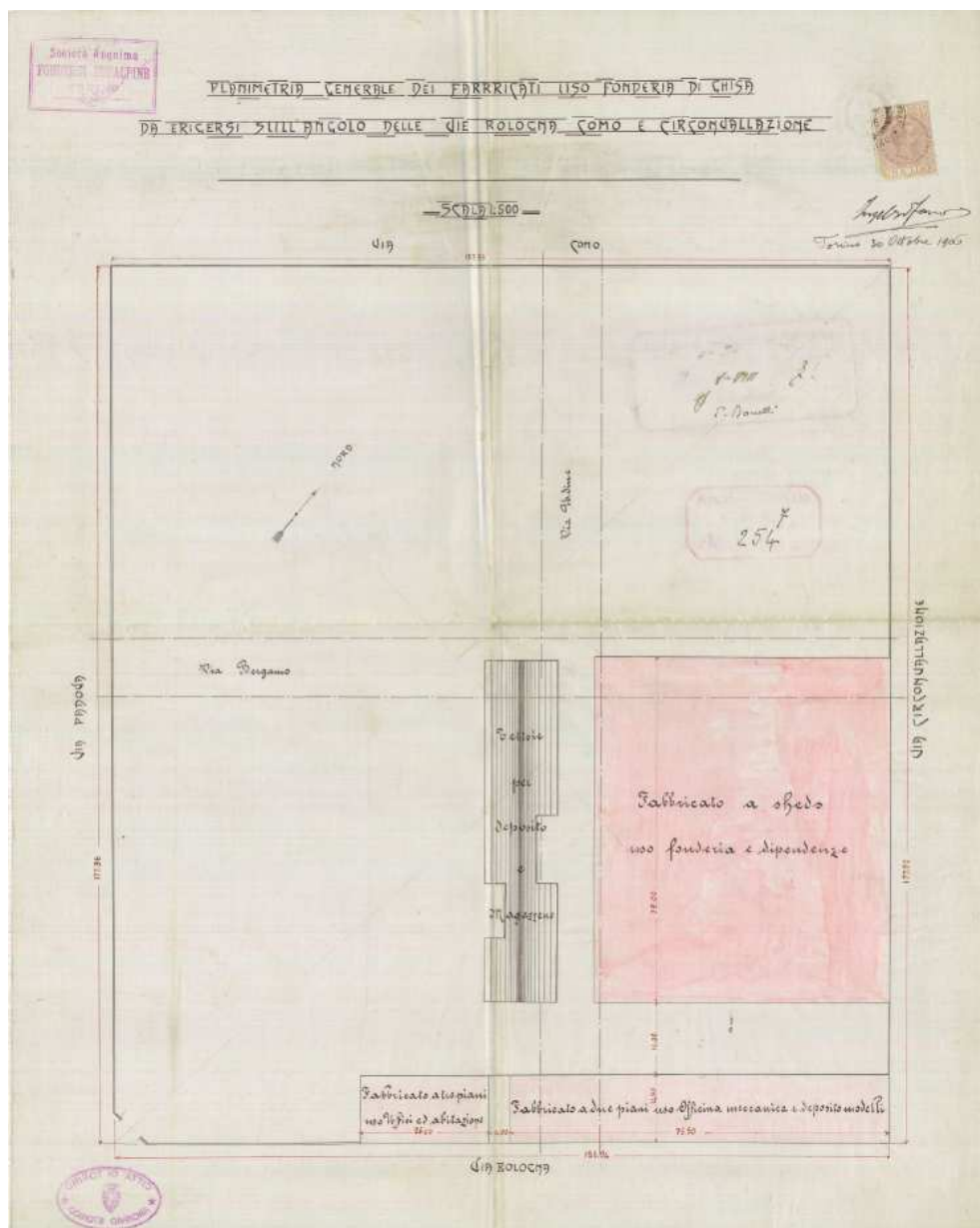


Figura 2 - Progetto Edilizio 1907 - ASCT PE1907\_0254\_TAV\_02

Nel corso del tempo le attività della Nebiolo mutarono; cambiarono gli orientamenti sia degli aspetti societari che dell'attività produttiva. Il complesso industriale si espanse, tanto che arrivò ad occupare - nel pieno della propria attività - l'intero isolato delimitato dalle attuali vie Bologna, Padova, Como e dal corso Novara.

Negli anni Settanta del Novecento, però, il volume di attività della Nebiolo iniziò a calare; nel successivo decennio il declino divenne inesorabile, tanto che nel 1982 venne definita la chiusura dello stabilimento di via Bologna.

Con atto del 16 novembre 1982, repertorio n. 710 a rogito Favetto dottor Albino, la Città di Torino divenne, quindi, proprietaria dell'intero compendio immobiliare con l'obiettivo di recuperarlo, tramite un progetto di ristrutturazione urbana, per trasformarlo ad "industrie innocue in zona mista nell'ambito del programma di rilocalizzazione industriale" previsto dall'art. 53 della Legge Regionale Urbanistica.

Risultò fin da subito complicato, però, attuare quanto previsto dallo strumento urbanistico, tanto che l'impellente necessità di spazi da destinare alle attività giudiziarie consigliò di trasformare la porzione denominata "ex fabbricato fonderia caratteri", all'angolo tra via Bologna e via Padova, con progetto da parte della civica amministrazione, in spazi per uffici.

Il compendio oggetto della cessione della proprietà superficiaria ex art. 952, Il comma, c.c. è la porzione più antica dell'ex stabilimento Nebiolo, quella che si estende lungo la via Bologna ed il corso Novara per una superficie complessiva pari a metri quadrati 4340 mq circa (corpo di fabbrica a 2 p.f.t. di via Bologna 2750 mq circa, corpo di fabbrica corso Novara 195 mq circa, tettoia corso Novara 1395 mq circa), oltre ad area esterna pertinenziale della superficie di 1085 mq circa. Si trova in aderenza alla palazzina a tre p.f.t., storicamente adibita ad alloggi per il personale e ad uffici direzionali, non oggetto della presente concessione di valorizzazione, e si svolge coprendo l'intero tratto rimasto di via Bologna. Il fabbricato industriale, un tempo adibito ad officina meccanica si presenta a due p.f.t ed è completamente vuoto con esclusione della porzione in cui è stato inserito il modulo di "Casa Zera". La struttura, dimessa e dismessa, è il tipico esempio di fabbricato industriale di inizio secolo, modulare, razionale, ripartito dalla scansione strutturale che lo sostiene. Emergono in facciata, come motivo architettonico, le strutture portanti, tra di esse si posizionano i tamponamenti che sono tagliati, sia sopra che sotto, da ampie finestre accoppiate. Affiora in mezzeria in corrispondenza della copertura, senza troppe pretese, a forma di timpano rettangolare l'elemento che una volta riportava il marchio di fabbrica, oggi non più leggibile. Il degrado è manifesto ovunque soprattutto sulla facciata verso cortile e all'interno dell'immobile disabitato, i livelli sono disadorni, nudi e vincolati dalle rigide geometrie strutturali. La porzione immobiliare continua, con le medesime ripartizioni e finiture, anche sul primo tratto di corso Novara, subito dopo emerge, concluso dalla nuova viabilità interna, un volume più alto frammento dei vecchi locali della fonderia, tra i due edifici trova spazio un'ulteriore superfetazione interconnessione "semicircolare" tra i due spazi distinti (prolungamento meccanica del 1917). Dei due locali rimane ben poco solo gli scheletri strutturali rimasti identificano i volumi storici.

## IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è in corso di aggiornamento catastale ed è attualmente censito al:

Catasto Terreni del Comune di Torino:

- Foglio 1185 particella 256 parte.

Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- Foglio 1185 particella 256 subalterno 4, via Bologna n. 55, Zona censuaria 1, Categoria B/1, Classe 1, consistenza 35530 m<sup>3</sup>, rendita Euro 38.534,42;
- Foglio 1185 particella 256 subalterno 5 parte, v. Bologna n. 53, Categoria Unità Collabenti.

Il proprietario superficiario ha l'onere di presentare, al termine degli interventi programmati, l'aggiornamento catastale per la suddivisione dell'immobile.

## STATO OCCUPAZIONALE

Libero all'atto.

## **COERENZE**

- Nord: in parte, sedime stradale (costituente interno di Corso Novara) incluso in area descritta al C.T. al Foglio 1185 particella 642; per la porzione residua, area descritta al C.T. al Foglio 1185, particella 641;
- Est: porzione di area descritta al Foglio 1185, particella 256parte;
- Ovest: sedime stradale di Corso Novara;
- Sud: sedime stradale di via Bologna.

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

Con Provvedimento di tutela n. 20 in data 12 febbraio 2016 la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino ha dichiarato parte dell'immobile (costituita dalla tettoia posta lungo corso Novara, individuata al C.T. al Fg. 1185 part. 256/parte) di interesse culturale particolarmente importante ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Con deliberazione n. 136/2017 del 3 luglio 2017 è stata autorizzata dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte la cessione della proprietà superficiaria del bene, alle seguenti vincolanti prescrizioni, che dovranno essere riportate nell'atto di cessione della proprietà superficiaria:

1. siano mantenute le caratteristiche di semplicità architettonica interne ed esterne dell'edificio;
2. l'edificio non potrà essere adibito ad altre destinazioni che risultino incompatibili con la conservazione, le caratteristiche storico artistiche e le modalità di fruizione;
3. dovranno essere mantenute e conservate le caratteristiche architettoniche che hanno determinato il provvedimento di tutela;
4. in particolare dovrà essere conservata e valorizzata la struttura in c.a. dei due capannoni industriali;
5. per quanto attiene alla palazzina sul fronte di via Bologna dovranno essere conservate le caratteristiche architettoniche della facciata, le decorazioni marcapiano e quelle attorno alle aperture;
6. più in generale dovrà essere garantita la conservazione dei fabbricati mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero; i relativi progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio competente per territorio, 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.;
7. l'area dovrà essere adibita a residenza universitaria.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA E INTERVENTI AMMISSIBILI**

Il compendio immobiliare è compreso in area destinata a Zona Urbana di Trasformazione - "Ambito 9.31 NEBIOLO", con indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0 - SLP per destinazioni d'uso: A. Residenza min. 80%, B - Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%.

L'area è interessata dal Piano Particolareggiato Nebiolo, di validità decennale, approvato nel 1997 e variato nel 2000; tale Piano è stato attuato solo in parte. Ad oggi sono stati realizzati, secondo lo schema della Variante al Piano Particolareggiato del 2000, il lotto di edilizia residenziale pubblica per una SLP di 13.500 mq, alcuni servizi, verde e parcheggi, e parte delle demolizioni previste; gli immobili esistenti risultano ancora da riconvertire. I termini di validità della variante al Piano Particolareggiato "NEBIOLO", sono scaduti essendo trascorsi i 10 anni previsti per l'attuazione del P.P. stesso.

Per quanto attiene gli interventi ammessi sugli immobili esistenti, (fatto salvo il parere della competente Soprintendenza per la porzione oggetto di vincolo monumentale), si richiama quanto disposto all'art. 33 comma 13 delle NUEA dalla Variante n. 301 al PRG: "Nelle Zone Urbane di Trasformazione e nelle Aree da Trasformare per Servizi attuate con Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 LUR) o Programmi complessi, scaduti, sono ammessi i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, entro il limite dell'indice territoriale o della SLP previsti dalle NUEA di PRG. In tali ambiti è consentito il cambio di destinazione d'uso purché all'interno delle destinazioni ammesse e nel rispetto del mix funzionale definito nella relativa scheda normativa. (.....) L'eventuale compensazione del fabbisogno di servizi pubblici potrà essere monetizzato secondo le modalità riportate all'art. 6 comma 9. In ogni caso gli interventi devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante (...)"

Si segnala inoltre che l'area è esterna al perimetro del centro abitato ai sensi dell'articolo 81 della L.U.R., ed è parzialmente interessata dal vincolo di fascia di rispetto fluviale articolo 29 Legge Regionale 56/1977 (art. 2.2 delle N.d.A.). Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000) e della tavola delle "fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 7 bis - scala 1 : 5.000), approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta essere compreso nella "fascia C" ed in maggior parte nelle "Aree Inondabili" (art. 2 comma 61 delle N.U.E.A.).

Sono consentiti, previo il preventivo consenso della competente Soprintendenza nonché dell'autorizzazione al relativo progetto, eventuali sezionamenti della "tettoia" di corso Novara.

Sono ammissibili, per una quota massima del 20% della SLP esistente o in progetto attività accessorie strettamente pertinenti e connesse alla Residenza per studenti quali attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi etc..

## **PROVENIENZA**

Il compendio ex Nebiolo è pervenuto alla Città a seguito di cessione da parte di FIAT Auto spa con atto a rogito dottor Albino Favetto rep. n. 710 del 16 novembre 1982.



## **DISCIPLINA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Il compendio dovrà obbligatoriamente essere recuperato con destinazione principale a residenza per studenti.

Oltre alle attività di residenza per studenti in senso stretto, con annessi servizi, che permane la destinazione principale, il proprietario superficario potrà riservare alcuni spazi ad attività didattiche e culturali rivolte sia agli ospiti della struttura, sia al pubblico (aule didattiche, spazi per funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc.), ricreative (spazi per funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, all'attività fisica, alla socializzazione, ecc.).

La tipologia costruttiva è libera.

La proprietà superficaria del Lotto verrà ceduta a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), con i relativi pesi, oneri e vincoli, 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 compendio verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati o interrati, con gli eventuali sottoservizi, libero da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse, prestando la Città garanzia per evizione, senza obbligo da parte della stessa di eseguire interventi di miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco.

Il superficario pertanto espressamente accetta l'immobile ed ogni sua pertinenza nello stato in cui si trova, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

Il proprietario superficario dovrà 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 o beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile in proprietà superficaria.

Alla scadenza del termine l'immobile tornerà in piena proprietà della Città. Gli eventuali accrescimenti, le addizioni, le migliorie, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture diverranno di proprietà della Città senza che sia dovuto da quest'ultima al superficario o suoi aventi causa alcun corrispettivo.

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 il compendio dovrà 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 superficario provvederà ad eseguire a propria cura e spese. La Città, in caso di violazione dei suddetti obblighi di manutenzione, potrà contestare l'inadempimento al superficario 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.

## **ATTIVITA' DI BONIFICA**

Il Lotto, in considerazione della storica destinazione d'uso industriale, si presenta potenzialmente inquinato ed è stato pertanto oggetto di un Piano della Caratterizzazione (ex art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), a seguito delle pregresse indagini ambientali effettuate sul sito e del cambio di destinazione d'uso delineato: l'aggiudicatario avrà l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le opere di bonifica necessarie, e dovrà obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino ha predisposto per l'area oggetto della concessione il Piano della Caratterizzazione così come previsto dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., a seguito delle pregresse indagini ambientali effettuate sul sito e del cambio di destinazione d'uso. Con determinazione dirigenziale n. 2016 40738/126, approvata il 25 febbraio 2016, il Piano della Caratterizzazione è stato integrato ed approvato nell'ambito della Conferenza dei Servizi costituita dagli Enti competenti in materia. Sarà onere del Superficiario effettuare tutte le indagini previste dal Piano di Caratterizzazione come approvato in Conferenza e, sulla base delle risultanze, applicare la procedura di Analisi del Rischio Sito-Specifica per la determinazione delle concentrazioni soglia di rischio (CSR) e predisporre, se necessario, il Progetto Operativo di Bonifica o Messa in Sicurezza Permanente (MISP). Tutte le attività previste di cui al succitato D. Lgs. dovranno essere condivise e concordate con il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino. Sia l'Analisi di Rischio Sito-Specifica che il Progetto Operativo di Bonifica/Messa in Sicurezza Permanente saranno approvati in sede di ulteriori Conferenze dei Servizi come previsto dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. Si precisa che le attività in capo alla Regione previste dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. sono, per espressa delega della Regione (L.R. n. 42 del 7 aprile 2000, L.R. n. 9 del 23 aprile 2007 art. 43), attribuite al Comune competente ovvero nel caso specifico al Comune di Torino - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali che quindi convocherà le diverse Conferenze dei Servizi. Si specifica inoltre che gli Enti partecipanti alle Conferenze dei Servizi sono il Comune di Torino (Servizi interessati oltre al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali), la Città Metropolitana di Torino, l'Arpa Piemonte e l'ASL TO1. I tempi dettati dalla normativa vigente prevedono la presentazione, entro sei mesi dall'approvazione del Piano di Caratterizzazione, del documento di Analisi di Rischio che sarà approvato entro i successivi due mesi. Entro sei mesi dall'approvazione del documento di Analisi di Rischio dovrà essere presentato, qualora necessario, il Progetto Operativo di Bonifica/Messa in Sicurezza Permanente che sarà approvato e autorizzato entro i successivi due mesi. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica dovranno essere definiti i tempi e i costi di realizzazione degli interventi approvati e saranno di conseguenza stabilite le eventuali fidejussioni, pari al 50% dell'importo degli interventi (comprensivo di IVA e oneri accessori per la sicurezza, la direzione lavori e per la certificazione), che il superficiario dovrà prestare al Comune di Torino a garanzia del completamento degli interventi di bonifica approvati.

Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferenti la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine all'area oggetto di cessione della proprietà superficiaria, rimarrà - in ogni caso - ad esclusiva cura del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

## **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti sarà effettuato, per ciò che riguarda la quota percentuale di posti letto oggetto di convenzionamento tariffario, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale n. 314 in materia di disciplina del contributo di costruzione con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, mentre, per ciò che riguarda la quota percentuale non oggetto di convenzionamento e per le altre attività non rientranti nell'ambito dello stesso, in ottemperanza alle disposizioni dello stesso Regolamento che fissano le tariffe per ogni singola categoria di appartenenza.

Si intende che, in ogni caso, per l'insediamento delle attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita, inoltre, la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.

## **CLASSE ENERGETICA / APE**

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili.

Ai sensi dell'art. 2 del decreto 22 novembre 2012 - modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.». (GU Serie Generale n.290 del 13-12-2012) l'edificio è escluso dall'obbligo di certificazione energetica al momento del passaggio di proprietà in quanto ceduto "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici. Tale stato sarà esplicitamente dichiarato nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

## **RESIDENZA PER STUDENTI - OBBLIGAZIONI**

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

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

Dovrà essere assicurato, dall'aggiudicatario, il corretto inserimento ambientale dell'intervento, in un'ottica di salvaguardia della qualità urbana e di coerenza con il contesto urbano circostante.

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

## **Articolazione struttura**



Il modello organizzativo secondo cui strutturare la residenza per studenti può essere liberamente definito dal proprietario superficario. Essa dovrà garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza in città, tali da agevolare la frequenza degli studi e il conseguimento del titolo di studio, assicurando la compresenza delle funzioni residenziali e di servizi correlati.

Il superficario dovrà pertanto rispettare i seguenti standard minimi:

- le tipologie abitative di carattere residenziale (unità abitative - monocali/bilocali/mini-alloggi) dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino;
- le tipologie abitative di carattere ricettivo dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla L.R. n. 34/88 e s.m.i. disciplinante le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:
  - ogni camera non potrà essere destinata a più di due persone.
  - in materia di servizi igienici la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq o di bagni condivisi (da max 3 persone) di superficie non inferiore a 3 mq.
  - ciascuna unità abitativa (anche eventualmente integrata in monocali/bilocali/mini-alloggi) dovrà essere arredata, almeno nelle parti essenziali, ed essere dotata di collegamento internet e riscaldamento.

### **Tipologia utenza**

Dovranno essere obbligatoriamente destinati almeno il 70% dei posti realizzati a studenti - iscritti a corsi di laurea, a dottorati, master, iscritti a corsi di laurea o master presso gli istituti di Alta Formazione (Accademia Albertina, Conservatorio, Ssmi Vittoria, Ied, Iaad, Iusto Rebaudengo, Escp-Europe, Scuola Holden), a stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione, studenti in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale etc.. I restanti posti potranno essere destinati a categorie di utenti relative al mondo accademico (per es. docenti, ricercatori, summer school, accoglienza docenti per promozione città, eccetera).

Durante il periodo estivo compreso tra il 1° luglio ed il 31 agosto, nonché nei periodi pasquale e natalizio l'intera struttura potrà ospitare le particolari categorie di utenti indicate nel 30% di cui sopra ovvero, qualora le stesse non esaurissero i posti a disposizione, anche ulteriori tipologie di utenza.

### **Spazi d'uso comune e servizi minimi**

Dovranno essere realizzati i seguenti locali e messi a disposizione gli *infra* descritti servizi di base, oggetto di fruizione gratuita da parte degli ospiti:

- nel caso in cui l'operatore non intenda dotare le unità abitative di angolo cottura, ovvero ne doti solo alcune, dovranno essere realizzati locali idonei alla preparazione, alla consumazione ed alla conservazione dei pasti in rapporto di uno ogni 10 studenti,
- sala lettura/studio;
- sala per attività ricreative;

- sala polivalente;
- parcheggio biciclette
- servizio di pulizia delle parti comuni;
- servizi tecnologici e impianti per la fruizione didattica multimediale;
- servizio di pronto intervento notturno (dalle ore 23 alle ore 7). Il relativo svolgimento potrà avvenire anche senza la presenza fisica di personale addetto, mediante sistemi tecnologici a distanza o videosorveglianza che assicurino la reperibilità di un operatore un sistema di chiamate di emergenza o comunque l'attivazione di un rapido intervento.

Dovranno essere garantiti inoltre i seguenti servizi, anche dietro pagamento di corrispettivo:

- parcheggio auto/moto nelle quantità di legge;
- locale lavanderia.

### **Tariffe**

La quota del 51% dei posti letto realizzati dovrà essere soggetta a regime tariffario convenzionato: le tariffe da applicarsi saranno quelle risultanti dagli esiti di gara, comprensive di IVA, delle utenze, della fruizione di servizi minimi obbligatori.

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

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

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

Dopo il primo anno di funzionamento della struttura le tariffe potranno essere soggette a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati). Le tariffe inerenti la quota convenzionata potranno essere oggetto, ogni 5 anni, a partire dal 10° anno successivo alla stipula della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città.

### **Convenzionamento**

#### 1) Atto di vincolo

Contestualmente alla stipulazione dell'atto di cessione della proprietà superficiaria 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 per studenti per una durata di trent'anni. Alla scadenza del termine trentennale la destinazione potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante nuova convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa,

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

## 2) Convenzione attuativa

Entro 90 gg. dalla stipulazione del contratto costitutivo della proprietà superficaria e contestualmente all'atto di vincolo di cui sopra, dovrà essere sottoscritta convenzione attuativa per la disciplina del convenzionamento della struttura collettiva. Detta convenzione, di natura patrimoniale, oltre a comprendere gli impegni ed obblighi già sopra indicati, conterrà la seguente disciplina:

- 1) per tutta la durata del diritto 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 per studenti 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 bando di gara e nella convenzione attuativa dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficario rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento del diritto di superficie;
- 2) per tutta la durata del rapporto contrattuale la proprietà superficaria non potrà essere trasferita se non in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. E' fatto obbligo nel contratto di trasferimento della proprietà superficaria - 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;
- 3) in caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della residenza per studenti 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;
- 4) per tutta la durata della proprietà superficaria l'aggiudicatario o i suoi aventi causa avranno l'onere di destinare, a titolo gratuito, per un numero massimo di 15 giorni all'anno, la sala polivalente da realizzarsi all'interno della struttura per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività organizzate dalla Città, che ne farà richiesta con formale preavviso di almeno 15 giorni lavorativi al soggetto gestore. Entro la prima settimana di ogni semestre quest'ultimo dovrà comunicare alla Direzione Cultura, Educazione e Gioventù della Città le date in cui la sala potrà essere messa a disposizione nel semestre successivo.

- 5) il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici Direzione Cultura, Educazione e Gioventù. A tal fine il superficiario (o, per esso, il soggetto gestore) dovrà produrre alla Città, entro il 31 dicembre di ogni anno e per l'intera durata della proprietà superficiaria, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione, il numero delle unità abitative/stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di erogazione dei servizi.