



**DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**

ATTO N. DD 4515

Torino, 28/09/2022

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: INDIZIONE GARA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIALE VIRGILIO 53 ALL'INTERNO DEL PARCO DEL VALENTINO - APPROVAZIONE.

Con determinazione dirigenziale n. 4409 del 26 settembre 2022 è stato approvato l'annullamento in via di autotutela - per un mero errore procedurale - della determinazione dirigenziale n. 2507 del 1 giugno 2022 e di tutti gli atti e documenti connessi alla gara 32/2022 per la concessione dell'immobile di proprietà comunale sito in viale Virgilio 53, all'interno del Parco del Valentino, tra i quali la determinazione dirigenziale n. 3458 del 27 luglio 2022 di approvazione delle risultanze dei verbali di gara e dell'aggiudicazione provvisoria (o definitiva con sospensiva di efficacia). Tale procedura non ha prodotto, infatti, i suoi effetti conclusivi, essendosi arrestata alla fase della proposta di aggiudicazione.

Con il presente provvedimento, in attuazione delle linee di indirizzo adottate con Deliberazione della Giunta Comunale in data 11 febbraio 2020 mecc. n. 2020 00391/049, essendo confermati gli intendimenti dell'Amministrazione con riguardo alla destinazione del bene, si intende indire una ulteriore procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione dell'immobile sito in Viale Virgilio 53 di durata pari ad anni 6 rinnovabili.

Si intende confermare le condizioni tutte - che vengono integralmente riprodotte nel Disciplinare e relativi allegati di cui infra - del precedente esperimento, per quanto riguarda, a titolo esemplificativo, il criterio di selezione del contraente mediante offerta economicamente più vantaggiosa, la durata della concessione, le condizioni cui è soggetta la medesima e gli altri elementi caratterizzanti la procedura di gara ed il rapporto concessorio da instaurare, fatta eccezione per quanto si dirà infra.

In particolare, attese le immutate esigenze progettuali della Città coerenti con l'attuazione della programmazione complessiva dell'area del Valentino, si confermano le indicazioni progettuali contenute nell'art.2.5 del Disciplinare di gara 32/2022 ed i conseguenti criteri di valutazione e relativi punteggi delineati nell'art. 4 lett. a) del medesimo, ispirati alla massima fruibilità pubblica

del bene e in tal senso premianti. Le relative clausole sono quindi riprodotte nel Disciplinare allegato alla presente, ai medesimi articoli 2 e 4.

Si ritiene, invece, di non riproporre il canone annuo posto a base di gara nel precedente esperimento, sostituendolo con la migliore offerta economica presentata nel medesimo, ammontante ad euro 52.000,00. L'annullamento in via di autotutela, effettuato per un mero errore procedurale, non consente infatti, trattandosi di contratto di natura commerciale, di trascurare l'elevata partecipazione a tale gara e i relativi esiti, che inducono a prendere in considerazione la migliore offerta economica ricevuta quale positivo riscontro degli operatori economici alla procedura concorrenziale, riscontro che, all'attualità, supera significativamente l'ammontare originariamente posto a base di gara. Ne consegue, inoltre, che tale esito economico della procedura impedisce, allo stato attuale, di considerare congrue per la Città offerte di importo inferiore. Tale scelta è determinata anche dall'esigenza di rispetto sostanziale della par condicio, in quanto consente di porre nuovamente tutti gli interessati nelle stesse condizioni di partenza, garantendo l'effettività della segretezza dell'offerta ed evitando una distorsione della concorrenza, dovuta alle pubblicazioni della procedura precedente e alla conseguente conoscenza, da parte del mercato, delle offerte economiche formulate dai concorrenti ammessi.

La procedura sarà regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e di cui all'allegato Disciplinare – “Allegato A” che con il presente provvedimento si intende approvare. Alla procedura non si applicano le norme del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (“Codice dei contratti pubblici”) salvo quanto previsto dall'art. 4 del citato decreto e, per via analogica, ove espressamente richiamate negli atti di gara. Come detto, l'aggiudicazione verrà effettuata a favore del/della concorrente la cui offerta sia la più economicamente vantaggiosa, valutate sia l'offerta economica (offerta almeno pari o al rialzo sul canone annuo di concessione di cui sopra) che l'offerta progettuale come nel precedente bando.

Il punteggio massimo attribuibile (MAX 100 PUNTI) sarà così distinto:

- OFFERTA PROGETTUALE: massimo 30 punti
 - OFFERTA ECONOMICA massimo 70 punti
- come dettagliato nell'allegato Disciplinare di gara.

Al citato Disciplinare sono allegati, tra gli altri, il fac-simile dell'Istanza di partecipazione, il fac-simile della Dichiarazione sostitutiva di certificazione ed il fac-simile dell'Offerta economica, specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa. Si precisa che le offerte dovranno pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 17 ottobre 2022, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, alle ore 14.30 del giorno 18 ottobre 2022, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini.

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;
- Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30

ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate;
- Effettuate le valutazioni ritenute necessarie;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte:

1. di approvare l'indizione della procedura ad evidenza pubblica, con aggiudicazione a favore del/della concorrente la cui offerta sia la più economicamente vantaggiosa, valutate sia l'offerta economica che l'offerta progettuale, per la concessione del locale di proprietà comunale indicato in premessa, alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 e dalla presente determinazione di indizione d'asta;
2. di approvare l'allegato Disciplinare di gara – costituente “Allegato A” alla presente - con annessi planimetria (Allegato 1), schema di concessione-contratto (Allegato 2), scheda tecnico patrimoniale del Lotto oggetto della procedura (Allegato 3), fac-simile della dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 4), fac-simile dell'istanza di partecipazione (Allegato 5), fac-simile dell'Offerta economica (Allegato 6) e di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili necessari alla stipula in caso di aggiudicazione;
3. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.

Dettaglio economico-finanziario

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Margherita Rubino

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a _____ (____) il
_____ e residente in _____ (____) via _____
n._____, codice fiscale _____, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre
2000, n. 445, consapevole di quanto stabilito dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla
responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA

1.

☐ che l'offerente (persona fisica) non è interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e che non sono nei suoi confronti in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

ovvero

☐ che l'offerente (persona giuridica/società/ditta/ente) non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

2.

☐ che non sussistono a carico dell'offerente (e suoi/sue legali rappresentanti, se trattasi di persona giuridica/società/ditta/ente) condanne penali che abbiano determinato limitazioni, incapacità o divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

3.

☐ che non sussistono a carico dell'offerente (e suoi/sue legali rappresentanti, se trattasi di persona giuridica/società/ditta/ente) le cause di esclusione richiamate dall'art. 80 comma 1 del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50 (Codice dei Contratti Pubblici);

4.

☐ che non sussistono a carico dell'offerente situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale;

ovvero

☐ che l'offerente ha concordato con la Città – e sottoscritto – un piano di rientro per il recupero di morosità pregresse nei confronti dell'Amministrazione comunale e che lo/la stesso/a è in regola con il pagamento dei ratei;

5.

☐ che non si sono verificate a carico dell'offerente nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del Bando situazioni di occupazione abusiva o in forza di titolo scaduto non seguito da spontaneo rilascio di immobili di proprietà comunale;

6.

☐ che nei confronti dell'offerente nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del Bando, non siano state contestate gravi inadempienze nell'esecuzione di contratti aventi ad oggetto beni immobili della Città di Torino;

Luogo e data _____

Firma _____ (leggibile)

Il/la sottoscritto/a _____

DICHIARA ALTRESI'

di aver preso conoscenza dell'informativa sul trattamento dei dati personali di cui al punto 2 delle Disposizioni Finali del Disciplinare d'asta.

Luogo e data _____

Firma _____ (leggibile)

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a _____

(____) il _____, e

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a _____

(____) il _____,

in possesso della piena capacità di agire

CHIEDE/CHIEDONO

di partecipare all'asta pubblica n.° ____/2022 per la concessione dell'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIALE VIRGILIO 53 - TORINO

A tal fine dichiara/dichiarano:

1. Di partecipare all'asta pubblica n.° ____/2022:

☐ per proprio conto;

☐ per conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al/alla rappresentato/a, si allega originale/copia autenticata della procura speciale redatta ai sensi del Disciplinare di gara);

☐ per conto della persona giuridica, società/ditta/ente _____, con sede legale in _____ (____), via _____

n. ____ codice fiscale _____ partita I.V.A. _____,

tel. _____, PEC _____,

regolarmente iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di _____ con numero _____ dal _____, in qualità di _____,

_____ munito/a dei prescritti poteri di rappresentanza e abilitato/a ad impegnarsi e a quietanzare;

2. di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel Disciplinare di gara, nello schema di CONCESSIONE-CONTRATTO e nella Scheda Tecnico-Patrimoniale allegati al Disciplinare stesso, nonché le condizioni di cui alla determinazione di indizione dell'asta;

3. di accettare la concessione del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella relativa SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE di cui sopra allegata al Disciplinare di gara;

4. di avere valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;

5. che la propria offerta è impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data di presentazione della stessa;

6. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere la concessione-contratto a seguito di invito formale di stipula formulato dalla Città ed a versare preventivamente le spese d'atto, fiscali, accessorie e conseguenti a proprio carico, come richiesto dall'Amministrazione;

7. di impegnarsi, a seguito di aggiudicazione, a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta progettuale presentata in sede di gara;

8. di essere a conoscenza e di accettare che ove il bene venisse dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., la concessione dello stesso potrà avvenire solo a seguito di autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. da parte dei competenti organi ministeriali. In tal caso il concorrente dovrà impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella relativa autorizzazione, rinunciando ad ogni eccezione e pretesa per il caso di diniego dell'autorizzazione;

9. di impegnarsi a verificare tramite accesso agli atti la consistenza legittimata del lotto ed eseguire le opere/demolizioni necessarie al ripristino della regolarità edilizia;

10. di impegnarsi ad effettuare ogni intervento eventualmente necessario per il concreto impiego del bene, nessuno escluso, atteso che il bene sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esonerando la Città, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, ivi compresi quelli di carattere ambientale;

11. di essere consapevole che, alla scadenza naturale o anticipata del rapporto, in considerazione della natura concessoria dello stesso, non verrà riconosciuta al concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento;

12. di impegnarsi a rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni apposte sul bene, nonché conseguire tutte le autorizzazioni necessarie per il successivo sviluppo progettuale, modifiche edilizie, innovazioni ed, in particolare, l'assenso della Città e, ove necessario, l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;

13. ☐ di voler costituire esclusivamente tra gli offerenti una società che stipulerà il Contratto con la Città di Torino;

14. di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modifiche ed integrazioni in _____,

via _____, n. _____,

tel. _____, PEC _____,

E-mail _____

Luogo e data _____

Firma _____ (leggibile)

OFFERTA ECONOMICA

ASTA PUBBLICA N. _____/2022 IMMOBILE SITO IN VIALE VIRGILIO 53 - TORINO

Il/la sottoscritto/a _____

OFFRE

CANONE ANNUO OFFERTO:

EURO (IN CIFRE)

EURO (IN LETTERE)

Firma leggibile

SCHEDA TECNICO - PATRIMONIALE
CONCESSIONE IMMOBILE PARCO DEL VALENTINO – VIALE VIRGILIO 53



PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il lotto è situato nella Circoscrizione n. 8 (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto – Filadelfia), ambito urbano di carattere storico artistico e ambientale di particolare pregio per la presenza del parco, del Castello del Valentino e del Borgo Medievale.

Il lotto, con ingresso dal civico 53 del viale Virgilio, è ricompreso all'interno del Parco del Valentino in prossimità della sponda sinistra del fiume Po e nelle immediate vicinanze del Castello del Valentino, oggi sede della facoltà di architettura del Politecnico di Torino.

L'area, con accessi da viale Virgilio, risulta recintata ed è composta da un terreno di forma irregolare che, tramite scalinate e terrazzamenti, degrada progressivamente verso il fiume Po dove la banchina in cemento risulta ad oggi in parte inutilizzabile perché invasa dalle acque del fiume.

La struttura è composta da due blocchi adiacenti. Il corpo storico si dispone su due livelli collegati tra loro da una scala esterna. A causa della pendenza della sponda, il piano superiore è anche raggiungibile direttamente dal lato opposto al fiume. Questo motivo fa sì che il piano inferiore sia poggiato contro terra dallo stesso lato. La morfologia suggerisce la tipologia dello "chalet". Le facciate, intonacate in basso, sono invece rivestite da un paramento in legno verso l'alto. Anche il tetto a padiglione con spioventi ripidi e aggetto in legno, oltre alle persiane in legno pieno, concorrono alla suggestione "alpina". L'altro blocco è costituito da una grande sala che affaccia verso il fiume tramite finestre e, posteriormente, poggia contro la scarpata. Una scala a chiocciola permette di salire di un piano, dove strutture prefabbricate permettono la creazione di uno spazio chiuso.

I fabbricati descritti sono così strutturati (la consistenza di seguito rappresentata risale all'ultimo sopralluogo espletato in data 30 giugno 2016 con il supporto delle planimetrie in possesso):

- a livello dell'accesso di viale Virgilio si trovano l'alloggio, composto da tre vani e da due aree di pertinenza recintate con cancello riservato, ed un piccolo chiosco;

- al piano terreno è collocata l'attività commerciale di ristorazione composta da locale bar, sala ristorante, cucina, locali uso deposito e dai servizi igienici;
- il piano superiore è invece occupato da una veranda coperta interamente chiusa con serramenti in alluminio vetrato collegata con il piano terreno tramite scala interna a chiocciola.

Le superfici utili lorde, desunte dagli elementi grafici in possesso e da verificare in loco, risultano all'incirca di 185 mq per i piani terreno e primo, 75 mq per il locale verandato, mentre i terrazzamenti delle aree esterne misurano globalmente 279 mq circa.

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA

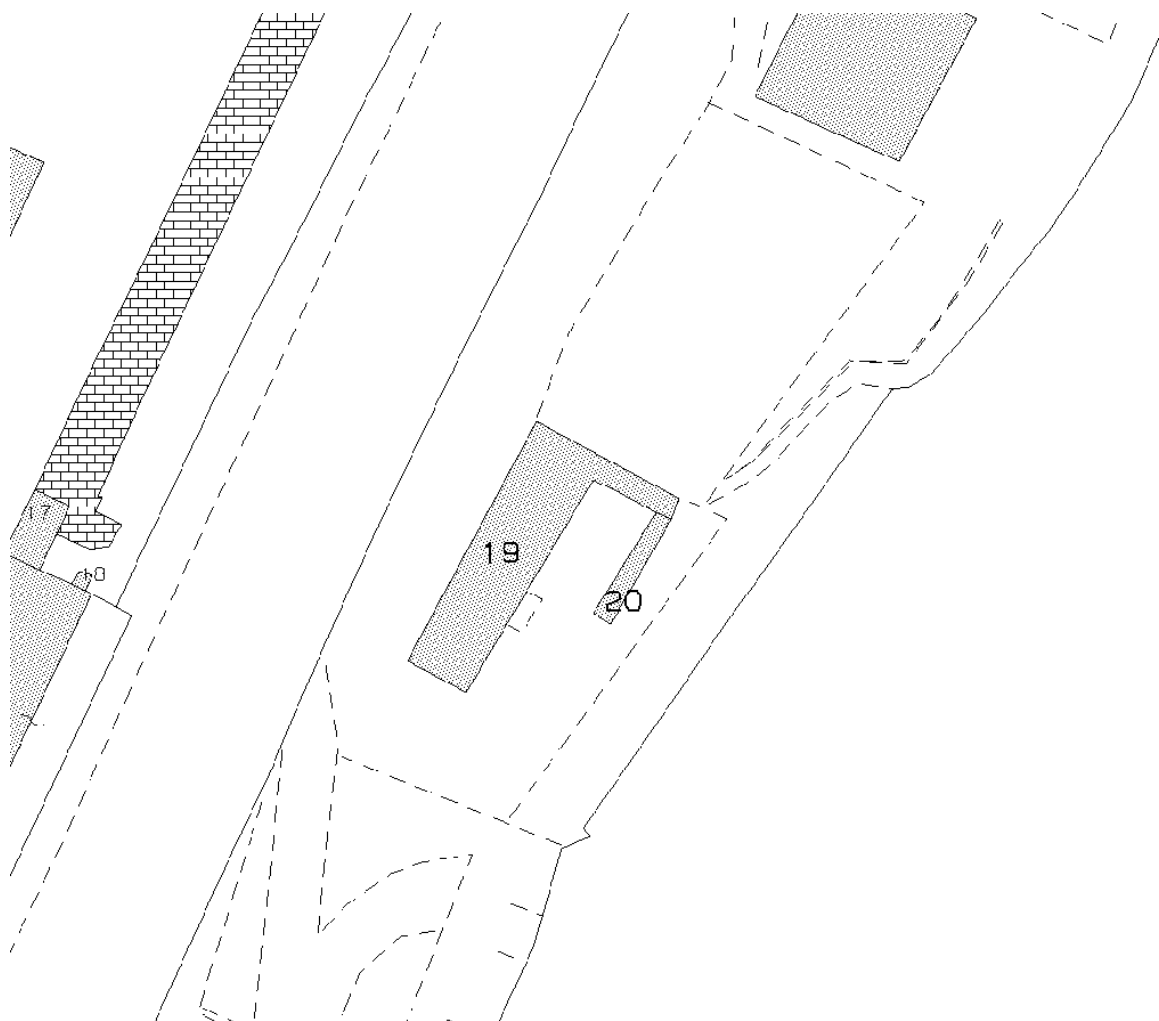
Euro/anno 52.000,00 (euro/anno cinquantaduemila/00).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1336, particella 19, sub. 1 (indirizzo: viale Virgilio n. 53, piano: T-1; Zona Censuaria 1; Categoria C/1; Classe: 7; Consistenza: 196 mq; Superficie Catastale Totale: 234 mq; Rendita euro 5.658,51) e al Foglio 1336, particella 19, sub. 2 (indirizzo: viale Virgilio n. 53, piano: T; Zona Censuaria 1; Categoria A/3; Classe: 1; Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale Totale: 38 mq; Rendita euro 325,37) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1335 part. 74 parte, 19 e 20.

Il compendio, come risulta ad oggi delimitato da recinzione fissa, non risulta autonomamente e completamente censito al Catasto Terreni del Comune di Torino; il concessionario avrà l'obbligo di provvedere a propria cura e spese al frazionamento, con l'eventuale creazione di nuova particella catastale dell'intera porzione di terreno su cui insiste il lotto e, a seguito della realizzazione delle opere necessarie per l'apertura dell'attività che intenderà proporre, al formale accatastamento dell'unità immobiliare.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ESTRATTO DI CARTA TECNICA

Planimetria non in scala con perimetrazione indicativa dell'area afferente al lotto.

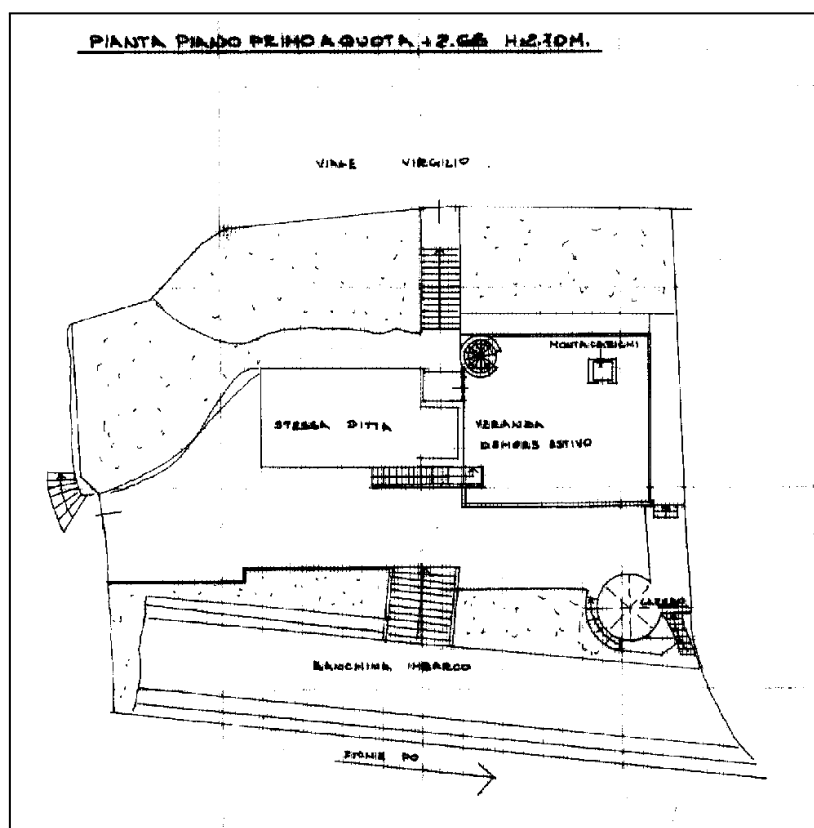
La superficie complessiva dell'area in concessione è evidenziata in rosso nella planimetria allegata, è stata disegnata graficamente mediante l'utilizzo della carta tecnica comunale ed è da verificare in loco.

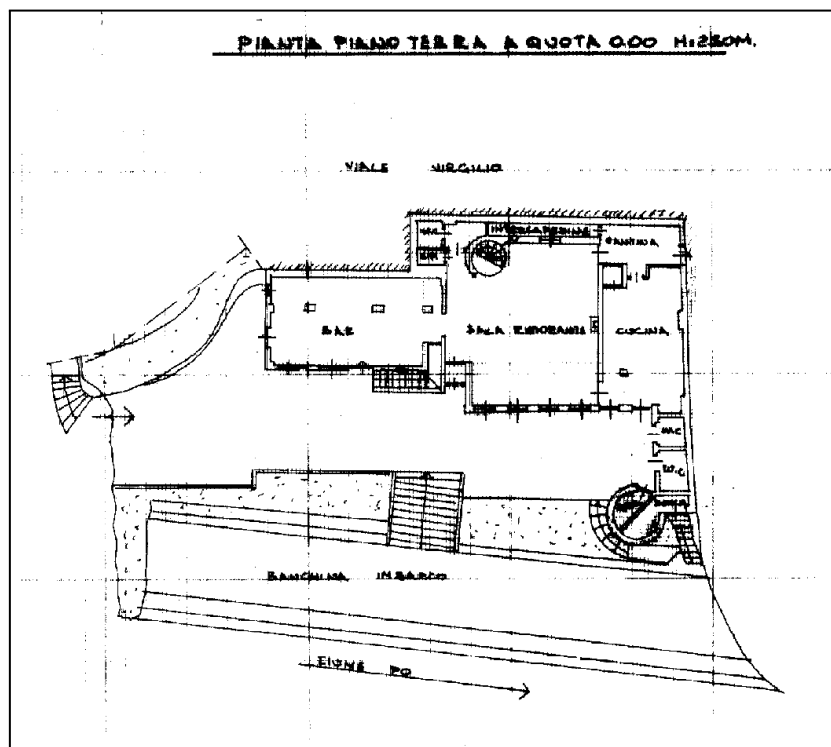


PLANIMETRIE CATASTALI

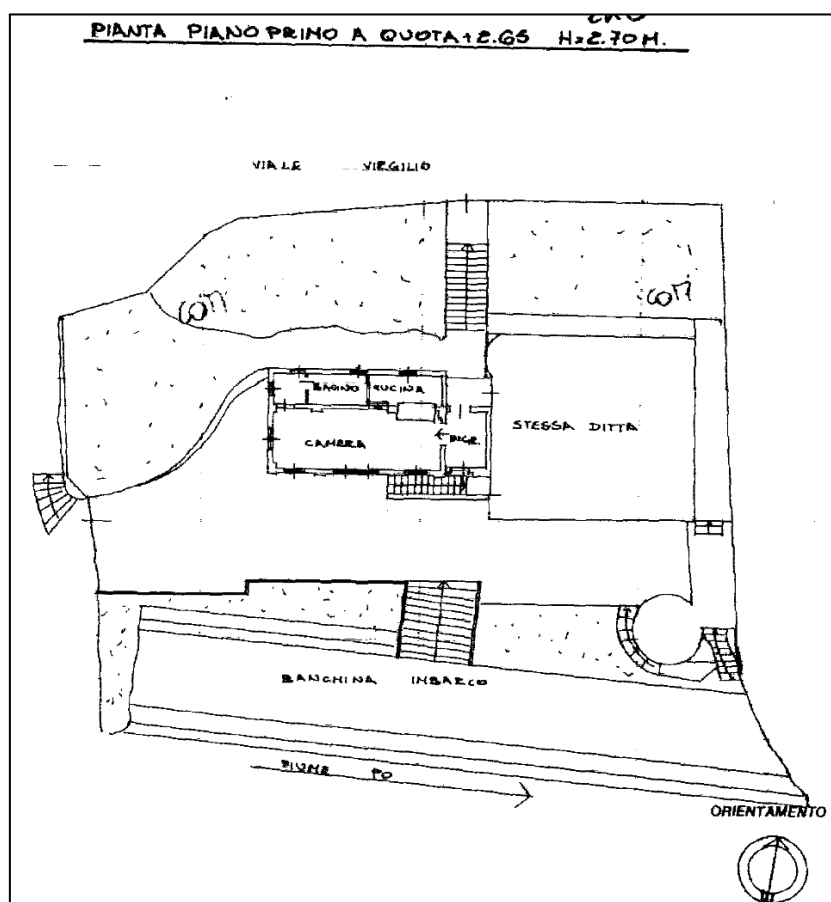
Si riportano, a mero titolo informativo, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio che non sono da intendersi quale stato legittimato.

Planimetrie sub. 1





Planimetria Sub. 2



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

La Divisione Amministrativa Patrimonio del Comune di Torino con comunicazione prot. n. 2382 del 07 aprile 2022 ha inoltrato alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo per il Piemonte apposita richiesta di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Qualora l'apposita Commissione ritenesse di tutelare l'immobile o parte di esso l'Amministrazione cittadina procederà chiedendo, ai competenti organi ministeriali, la necessaria autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. In tal caso il concorrente dovrà impegnarsi a rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte dovesse apporre nella relativa autorizzazione, con rinuncia a qualsiasi pretesa ed eccezione per il caso di mancato rilascio di detta autorizzazione.

La porzione immobiliare risulta inoltre essere compresa tra i "Beni Paesaggistici" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come già incluso tra i "Beni Ambientali" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "Vincolo Paesaggistico" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

STATO OCCUPAZIONALE

Il compendio è in fase di rilascio; al momento della formalizzazione della concessione si presenterà libero.

UTENZE

Sarà onere del concessionario provvedere all'allacciamento degli impianti, alla realizzazione di tutte le relative opere, nonché adempiere agli obblighi manutentivi, alla pulizia ed alle eventuali riparazioni che si renderanno necessarie durante il rapporto contrattuale. Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti, qualora esistenti, dovranno essere direttamente volturati al medesimo ove non ancora disdettati.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta inserito all'interno della Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00, in Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (Parchi urbani e comprensoriali).

In riferimento all'Allegato B delle N.U.E.A. l'immobile è ricompreso nella classe di pericolosità geomorfologica in Parte Piana, Classe III sottoclasse di stabilità IIb4(P).

Il fabbricato ricade in fascia di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77. Risulta inoltre ricompreso all'interno della fascia B e in minima parte in fascia A di cui all'allegato tecnico 7bis del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico P.A.I. ed è all'interno del sistema aree protette (L.R. 28/90) – Piano Regionale 13/4/95 n. 65.

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III – Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 dBA.

L'area è interessata dalla fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di viale Virgilio.

In relazione ai possibili riusi dell'area, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 6/8/2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. a. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i..

PIANO DEL COMMERCIO

L'immobile è esterno agli Addensamenti Commerciali riconosciuti.

Relativamente all'eventuale apertura di un esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268, e della delibera della Giunta Comunale mecc. 10 maggio 2011 n. mecc. 2011 02751, l'area risulta collocata nelle zone interne alla perimetrazione degli abitati di cui all'art. 81 L.R. 56/1977 e s.m.i. e non compresa in alcun addensamento o localizzazione; conseguentemente, si richiama il rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico e si ricorda che il relativo fabbisogno totale di posti a parcheggio è definito in base alla superficie di somministrazione dell'esercizio ed è da calcolarsi secondo i parametri di cui all'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e del Documento Tecnico del Regolamento n. 329 per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi in riferimento all'area in oggetto. La quota di posti parcheggio deve essere reperita nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui distanza non sia superiore a metri 150 pedonali dall'ingresso dell'esercizio (principale o secondario)

DESTINAZIONE D'USO

Con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2020 00391/049 del 11 febbraio 2020, avente ad oggetto "Parco del Valentino: Indirizzi per la definizione dei bandi pubblici di concessione", è stato precisato che "[...] *al fine di consentire la predisposizione di bandi di concessione di immobili comunali presenti nel parco:*

- *è ammessa l'attività di intrattenimento accessoria e non prevalente alle preesistenti e legittime attività di ristorazione e di somministrazione purché venga svolta all'interno di edifici legittimamente realizzati e nelle relative aree di pertinenza predefinita ovvero nell'area allo scopo specificamente richiesta in concessione;*
- *non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati o di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo;*
- *nelle aree di pertinenza e nelle aree specificamente concesse è ammessa, nel rispetto delle norme dettate a tutela del verde, esclusivamente, la posa di elementi mobili di arredo e di attrezzature finalizzate allo svolgimento delle attività autorizzabili (es. tavolini, ombrelloni, pedane, installazioni per la diffusione di immagini e di suoni, installazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni acustiche, etc.);[...]"*.

Il concessionario avrà pertanto l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la legittima destinazione d'uso del Lotto.

In relazione alla particolare prossimità al fiume nonché alla relativa quota di esondabilità, considerato che il lotto ricade in fascia B e in minima parte in fascia A del PAI ed in area con probabilità di alluvione elevata secondo la Direttiva Alluvioni, oltre alle limitazioni dettate dal T.U. 523/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" occorre che il concorrente valuti correttamente le destinazioni d'uso ammesse e/o consentite nel lotto.

ULTERIORI NOTE

Il bene sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il bene sarà concesso senza obbligo da parte della Città di Torino di ulteriori opere di ultimazione, miglitoria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

Le eventuali trasformazioni che possono determinare il cambio di destinazione d'uso ove consentito e nell'ambito delle destinazioni ammesse, comporteranno, a carico del concessionario, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE

PROVVEDIMENTI EDILIZI

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino sono stati reperiti i seguenti provvedimenti che si riportano a titolo informativo al fine di agevolare i partecipanti nella valutazione delle consistenze legittimate e degli eventuali ripristini necessari. Il concorrente prende atto della documentazione elencata attraverso obbligatorio accesso agli atti presso gli archivi della Città di Torino nella consapevolezza che tale documentazione potrebbe non essere esaustiva:

- Permesso edilizio in precario n. 819 del 5 ottobre 1948 (prot. n. 318-II categoria-1939 e prot. n. 100-II categoria-1948) per *"conservare sulla sponda sinistra del Po nel Parco del Valentino, un casotto a due piani fuori terra, una tettoia aperta ad uso laboratorio, nonché n. 5 cabine, uno spogliatoio ed un locale adibito a doccia e latrina [...] Poiché dette opere occupano complessivamente metri quadrati 103.30 di suolo pubblico, il permesso è precario [...]. Il presente permesso sostituisce ed annulla il permesso n. 354 rilasciato il 23/10/46."*;
- Permesso conservazione precaria di opere edili n. 94 del 23 agosto 1978 per *"un casotto a due piani fuori terra, una tettoia aperta ad uso laboratorio, cinque cabine, uno spogliatoio ed un locale adibito a doccia – latrina [...]"*;
- Concessione edilizia n. 192 del 21 giugno 1989 (prot. n. 1986-1-1652 del 14 marzo 1986) *"di eseguire risanamento di imbarcadere [...] al fine di poterlo rendere agibile per attività sportive-ricreative, di ristorazione e attività culturali [...]"*;

- Opere interne art. 26 Legge 47/1985 (prot. n. 1987-9-1773 del 11 maggio 1987) di “[...] *risanamento strutturale e di manutenzione straordinaria, nonché di adeguamento alle norme di sicurezza [...]*” consistenti in “[...] *consolidamenti strutturali, demolizione di divisorii interni fatiscenti al piano terreno per ampliamento bar, realizzazione banco-bar, realizzazione di servizi igienici al piano superiore, interventi sugli impianti elettrici e introduzione impianto di riscaldamento.*”;
- Concessione edilizia n. 99 del 1 marzo 1996 (prot. n. 1990-1-2749 del 13 giugno 1990) per “[...] *conservare opere in variante a progetto di cui alla concessione edilizia n. 192 del 21 giugno 1989, consistenti in variazione di sagoma e modifiche interne ed esterne [...]*”;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1449 del 17 luglio 1997 (prot. n. 1995-11-3340 del 15 aprile 1995) per “[...] *conservazione delle opere edilizie eseguite abusivamente [...]*” consistenti in: *Ampliamento di locale commerciale ad uso ristorante*”;
- D.I.A. art.22 D.P.R. 380/01 più Subdelega con autorizzazione n. 162 R/2005 per interventi ricadenti in area sottoposta a vincolo ambientale e paesistico del 11 giugno 2005 (prot. n. 2005-9-6580 del 15 aprile 1995) per “[...] *costruzione di muretto di contenimento terra e sostituzione del manto di copertura del locale bar-ristorante esistente [...]*”

Occorre segnalare che, in data 7 ottobre 1999, il Settore Procedure Amministrative Edilizie della Città di Torino, nell'accertare che nell'immobile erano state eseguite opere edilizie in diffonità delle concessioni n. 192 del 21 giugno 1989 e successiva variante n. 99 del 1 Marzo 1996 e D.G.R. n. 189 – 43890 del 14 marzo 1995 consistenti in: *“Realizzazione di tettoia nella zona antistante alla sala ristorante/cucina alla quota 0.00 con struttura portante in acciaio e copertura in policarbonato. Realizzazione di pensilina sull'ultimo gradone con una struttura metallica con copertura in tela.*” aveva diffidato “[...] *a demolire quanto abusivamente eseguito ed a ripristinare lo stato dei luoghi.*” Non è stato possibile verificare se sia stato o meno ottemperato a quanto segnalato nella succitata ordinanza.

Il concessionario ha comunque l'obbligo di verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza, oltre a quanto riportato, e dovrà ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

In occasione dell'ultimo sopralluogo espletato in data 30 giugno 2016 le condizioni dell'immobile si presentavano discrete e veniva segnalata la presenza di barriere architettoniche che non lo rendevano completamente fruibile. Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare attraverso opportuno sopralluogo ritenendo congrua l'offerta economica effettuata in base alle risultanze ed alle verifiche condotte anche personalmente.

Il concorrente prende atto inoltre che l'area è oggetto di periodiche esondazioni del fiume Po e che per tale motivo si impegna fin da subito ad adottare, a propria cura e spese, tutte le necessarie precauzioni.

CLASSE ENERGETICA/APE

La classe energetica e l'indice di prestazione energetica non sono disponibili. L'Amministrazione si riterrà manlevata da responsabilità e sanzioni al riguardo.

CERTIFICATO AGIBILITA'

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

In data 8 gennaio 1996 è stata presentata istanza per il rilascio dell'agibilità dei locali (prot. edilizio n. 1996-2-2); la pratica è stata dichiarata improcedibile ed archiviata in data 21 novembre 2006.

In considerazione dello stato di fatto, delle destinazioni e delle eventuali trasformazioni necessarie per adeguare l'immobile alle destinazioni d'uso ipotizzate il concessionario dovrà ottenere il titolo che attesti l'agibilità dello stesso.

AMIANTO

E' stata accertata la presenza di amianto crisotilo nella canna fumaria presente sulla copertura del fabbricato principale. E' probabile inoltre che all'interno del lotto vi siano altri manufatti contenenti amianto, anche in porzioni non immediatamente distinguibili. Il concessionario dovrà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto" nonché alle normative e circolari di settore.

BONIFICHE AMBIENTALI

Le operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria rimarrà, in ogni caso, ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

OPERE STRUTTURALI

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali e quella attinente ai certificati di collaudo delle volumetrie legittime ricomprese nel compendio immobiliare. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate. In allegato alla pratica prot. edilizio n. 1996-2-2 è disponibile un certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato del 28 dicembre 1995 in merito alle opere di *"ristrutturazione imbarco sul Po"*.

Il concessionario dovrà procedere ad effettuare una valutazione della sicurezza delle strutture esistenti per determinare l'entità delle azioni che la stessa è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni prevedendo eventualmente interventi di miglioramento o adeguamento degli elementi portanti.

IMPIANTI

Con riferimento all'art.1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 la Città non può fornire alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

In allegato alla pratica prot. edilizio n. 1996-2-2 sono state depositate dichiarazioni di conformità relative agli impianti di *"riscaldamento ed adduzione gas metano"* e *"installazione di quadro elettrico locale cucina e revisione generale impianto elettrico locali ad uso bar-ristorante"* risalenti agli anni novanta del Novecento. Sarà obbligo dell'aggiudicatario, prima dell'utilizzo del bene, provvedere alla formale certificazione da parte di tecnico abilitato degli impianti esistenti ripristinati e/o nuovamente realizzati.

VERDE

La manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo presente nel lotto è ad esclusivo carico del soggetto concessionario, come pure gli eventuali danni dallo stesso provocati. L'esecuzione delle operazioni di manutenzione straordinaria del verde e delle alberature dovrà essere preceduta da una relazione tecnica da indirizzare al Servizio competente della Città, che autorizzerà le opere impartendo le direttive ritenute necessarie, anche secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale in materia.

FOGNATURA

Negli anni novanta del Novecento è stata richiesta *"[...] l'autorizzazione alla costruzione della fognatura nera e al suo allacciamento al canale collettore del Po Sangone"*; risulta presente, allo scopo, una pompa di risalita per consentire il regolare deflusso nel canale fognario posto su viale Virgilio.

Il concessionario dovrà verificare il corretto funzionamento degli impianti esistenti. Gli adeguamenti tecnici e/o normativi, l'ottenimento delle relative autorizzazioni nonché la realizzazione degli interventi necessari, così come tutte le opere di manutenzione, ricomprendendo in tal senso anche la porzione di strutture funzionali al raggiungimento del collettore pubblico, saranno ad esclusivo carico ed onere del concessionario. La modalità di tali interventi dovrà essere concordata con i competenti Servizi della Città.

Il concorrente prende atto della attuale consistenza e di quanto configurato e si impegna ad intervenire, a propria cura e spese, nel rispetto delle normative vigenti nonché delle eventuali prescrizioni tecniche che verranno impartite dagli Enti e/o dai Servizi competenti in materia.

Dipartimento Servizi Interni
Divisione Amministrativa Patrimonio

DISCIPLINARE DI GARA PUBBLICA
AD OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA
PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN VIALE VIRGILIO 53 ALL'INTERNO DEL PARCO DEL VALENTINO

Si rende noto che, conformemente alla determinazione dirigenziale n. in esecuzione di quanto stabilito dal Regolamento del Comune di Torino n. 397 nonché dal Regolamento n.275, è indetta una procedura ad evidenza pubblica ad offerta economicamente più vantaggiosa per l'assegnazione in concessione dell'immobile di proprietà comunale qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO: IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIALE VIRGILIO 53, ALL'INTERNO DEL PARCO DEL VALENTINO, così come risulta identificato nella planimetria allegata al presente disciplinare **(All.1)**. Le condizioni specifiche che regoleranno il rapporto di concessione sono dettagliatamente indicate nello SCHEMA DI CONCESSIONE CONTRATTO e nella scheda tecnico patrimoniale del Lotto costituenti rispettivamente **All. 2 e 3** al presente Disciplinare per farne parte integrante.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1336, particella 19 subb. 1-2 ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1335 part. 74 parte, 19 e 20.

Il bene è classificato come indisponibile all'Inventario del Comune di Torino.

DESTINAZIONI D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere destinato ad attività compatibili con le destinazioni d'uso ammesse e, comunque, prioritariamente allo svolgimento di attività di ristorazione.

Ove richiesto dalla Città, il concessionario si impegna a propria cura e spese a riattivare e mantenere in funzione l'Imbarcadere per tutti i cittadini che intendano fruire di tale servizio.

In conformità con quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Comunale in data 11 febbraio 2020 mecc. n. 2020 00391/049 si rileva che all'interno del Parco del Valentino:

- è ammessa l'attività di intrattenimento accessoria e non prevalente alle preesistenti e legittime attività di ristorazione e di somministrazione purché venga svolta all'interno di edifici legittimamente realizzati e nelle relative aree di pertinenza predefinita ovvero dell'area allo scopo specificamente richiesta in concessione;
- non è consentita la realizzazione di nuovi volumi edificati o di interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo;
- nelle aree di pertinenza e nelle aree specificamente concesse è ammessa, nel rispetto delle norme dettate a tutela del verde, previo ottenimento di ogni necessaria autorizzazione da parte del concessionario, esclusivamente, la posa di elementi mobili di arredo e di attrezzature finalizzate allo svolgimento delle attività autorizzabili (es. tavolini, ombrelloni, pedane, installazioni per la diffusione di immagini e di suoni, installazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni acustiche, etc.).

Ulteriori precisazioni:

- non sono ammesse, a pena di esclusione dell'offerta, le attività rientranti nelle categorie dei sexy shop, phone center, money transfer, sala giochi, centro massaggi, agenzie di scommesse e qualsiasi attività lesiva dell'immagine della Città;
- non sono consentite altre destinazioni d'uso non ammesse dal vigente P.R.G. o finalizzate alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose;
- l'attività esercitata dovrà essere compatibile con le prioritarie finalità pubbliche di utilizzo del Parco del Valentino, come previsto dal Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città (Regolamento n. 317, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 marzo 2006, mecc. n. 2005 10310/046) ed, in particolare, dall'Allegato n. 13 - Parco del Valentino.

STATO DELL'IMMOBILE

Il Lotto sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

A tal fine si evidenzia che ogni informazione, descrizione, elaborato avente ad oggetto il Lotto serve esclusivamente per rendere evidente l'ultimo stato di fatto noto all'Amministrazione risalente all'ultimo sopralluogo espletato in data 30 giugno 2016. Sarà onere del soggetto concessionario effettuare approfondite indagini e confronti con i Servizi della Divisione Edilizia Privata al fine di poter ricondurre lo stato dei luoghi a formale legittimità, anche sotto il profilo della destinazione d'uso.

- La Città non rilascerà alcuna certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili concessi rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del presente Disciplinare, come riportate nella scheda suindicata.
Sarà, conseguentemente, onere dell'assegnatario integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali.
- La Città non eseguirà sul Lotto oggetto di concessione alcuna opera di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Saranno interamente a carico del soggetto concessionario:

- l'allestimento del Lotto con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo;
- ogni intervento edilizio ed impiantistico eventualmente necessario a rendere il Lotto idoneo all'uso e conforme alla vigente normativa, nessuno escluso, esonerando la Città, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il Lotto presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva la possibilità dell'assegnatario, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità dei locali assegnati all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dalla Città rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e miglieorie realizzate dall'aggiudicatario anche in deroga all'art. 1592 c.c.

- la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. E' interamente a carico dell'aggiudicatario anche l'adeguamento degli spazi a conformità edilizia e catastale. Sarà, pertanto, onere del concessionario verificare, di concerto con i competenti Servizi della Città, la regolarità edilizia della attuale consistenza. Il concessionario avrà, quindi, l'obbligo di ricondurre lo stato dei luoghi alla formale legittimità. I costi che il concessionario dovrà sostenere per la demolizione e/o la sanatoria dei manufatti presenti in loco, privi di idoneo legittimo titolo, saranno a suo esclusivo onere.
- l'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente per le attività all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze che l'aggiudicatario intenderà svolgere.

Ulteriori vincoli a carico del concessionario

- Qualora l'immobile risulti assoggettato alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., il Concessionario dovrà rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni apposte sui beni dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del Piemonte e garantire la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino. Nessuna eccezione, pretesa, richiesta di risarcimento o indennizzo potrà essere avanzata in caso di diniego di autorizzazione.
- Sia gli interventi sul bene sia l'allestimento degli spazi interni ed esterni dovranno essere coerenti con il contesto architettonico e naturalistico del Parco, realizzati con materiali di pregio e soggetti a preventiva autorizzazione degli Uffici Comunali in ordine alla qualità dei materiali, della costruzione e del design dei singoli elementi.
- Tutti gli interventi, esclusa la manutenzione ordinaria, dovranno essere effettuati a cura e spese del Concessionario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

Si richiama il disposto dell'art. 34 del citato Regolamento n. 397 *"Alla scadenza naturale o anticipata del rapporto, in considerazione della natura concessoria dello stesso, non viene riconosciuta al concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento. Al Concessionario può essere*

ricosciuto il diritto di prelazione previsto dall'articolo precedente in tema di locazione in caso di destinazioni per le quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo lo prevedano. La cessione del ramo d'azienda è autorizzata per le attività relativamente alle quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo la prevedano. Essa è consentita previa verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo al nuovo concessionario/affittuario ed alle ulteriori condizioni contrattualmente previste. La cessione del ramo d'azienda comporta, in ogni caso, la perdita del diritto di prelazione.

DURATA DELLA CONCESSIONE

6 ANNI, RINNOVABILI DI ULTERIORI 6 ANNI (secondo le modalità indicate nell'art. 4 dello schema di CONCESSIONE-CONTRATTO).

PROCEDURA DI GARA

La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e ad essa non si applicano le norme del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ("Codice dei contratti pubblici") salvo quanto previsto dall'art. 4 del citato decreto e, per via analogica, ove espressamente richiamate negli atti di gara. L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del/della concorrente la cui offerta sia la più economicamente vantaggiosa, con aggiudicazione della gara all'offerta che conseguirà il maggior punteggio complessivo, valutate sia l'offerta economica (rialzo sul canone annuo di concessione posto a base di Gara) che l'offerta progettuale (consistente in un progetto di valorizzazione dell'attività di ristorazione e di organizzazione e promozione di attività a favore dei fruitori del Parco).

Il punteggio massimo attribuibile (MAX 100 PUNTI) è così distinto:

- OFFERTA PROGETTUALE: massimo 30 PUNTI

L'offerta progettuale, riguarderà:

- VALORIZZAZIONE E ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE
- SERVIZI AGLI UTENTI DEL PARCO
- PROMOZIONE ED EVENTI

come meglio specificato ai successivi punti 2.5 e 4

- OFFERTA ECONOMICA: massimo 70 PUNTI

CANONE ANNUO A BASE DI GARA: EURO 52.000,00 fuori campo IVA.

A seguito della riconduzione del compendio allo stato legittimato, gravante sul concessionario, quest'ultimo non potrà dare corso ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque modifica dello stato dei luoghi, nonché della volumetria risultante a seguito degli interventi eseguiti allo scopo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida, ove la stessa venga ritenuta congrua.

1. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché persone giuridiche/società/ditte/enti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I soggetti partecipanti, **a pena di esclusione**, devono possedere i requisiti e rispettare le condizioni oggetto delle dichiarazioni di cui all'**All. 4**.

Sono ammesse:

- offerte per procura speciale. La procura speciale dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, **pena l'esclusione dalla gara**.

In tal caso tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal/dalla delegato/a in capo al/alla delegante. Le dichiarazioni di eventuali offerte migliorative (in caso di parità di valide offerte - punto 4) saranno ammesse se tale facoltà è espressamente prevista nella procura.

- offerte congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, **a pena di esclusione**, dovranno tutti sottoscrivere la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i/le partecipanti saranno considerati/e obbligati/e solidali nei confronti della Città.

E' ammessa la costituzione, da parte degli offerenti che ne abbiano fatto espressa richiesta nell'istanza di partecipazione ed esclusivamente tra gli stessi, di società che stipulerà il Contratto con la Città di Torino. In tale ipotesi l'offerta dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i soggetti

che intendono costituire la società, che dovrà essere iscritta nel Registro Imprese al momento della stipulazione del Contratto. I partecipanti sono considerati responsabili solidalmente nei confronti della Città fino alla stipulazione stessa. In caso di mancata costituzione della società, il Contratto dovrà essere sottoscritto dagli offerenti.

Non è richiesta l'indicazione delle quote/misure di partecipazione alla società che venisse successivamente costituita.

Non è ammessa, **a pena di esclusione di tutte le offerte presentate**, la presentazione di più offerte, direttamente e/o indirettamente, da parte dello stesso soggetto sul Lotto.

Non è ammessa **a pena di esclusione** offerta per persona da nominare.

2. TERMINE E MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per prendere parte alla gara gli/le interessati/e dovranno, **a pena di esclusione**:

- inviare la propria offerta - direttamente, a mezzo posta con raccomandata a.r. o tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia) - in **plico** opportunamente sigillato sui lembi di chiusura (es. con ceralacca o nastro adesivo o controfirma) al fine di confermare l'autenticità della chiusura originaria ed escludere qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto.
- far pervenire l'offerta all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino – Piazza Palazzo di Città n. 1 - 10122 Torino – entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12 del giorno 17 ottobre 2022**.

Non potranno essere presentate offerte né sostitutive né aggiuntive di offerta precedente. Allo stesso modo non potranno essere accettate offerte pervenute oltre tale termine ancorché spedite in data anteriore al termine stesso.

Faranno fede timbro/data e ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento. In ogni caso il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del/della mittente*.

*L'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 8,30 alle ore 16,00 ed il venerdì dalle ore 8,30 alle ore 14,00. Per ottenere ricevuta di consegna è necessario munirsi di fotocopia della busta sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione.

Sul plico dovrà essere apposta la dicitura: “CONTIENE OFFERTA PER GARA PUBBLICA N. /2022 LOTTO UNICO - VIALE VIRGILIO 53” e dovranno essere indicati anche denominazione o ragione

sociale e residenza/sede legale del/della mittente. La mancata indicazione del numero della gara e del lotto comporta **l'esclusione dalla procedura**.

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di dodici mesi dalla data di presentazione; l'Amministrazione non è obbligata a contrarre e per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento della formalizzazione contrattuale può valutare non più opportuno procedere alla concessione del bene, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

2.1. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE. Il plico di cui al precedente punto 2 dovrà contenere la seguente documentazione:

- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE corredata, se del caso, dalla procura speciale di cui al punto 1 del presente disciplinare (punto 2.2) ;
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento (punto 2.3) ;
- Originale della Quietanza del “DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO” o originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) o copia dell'ordine di bonifico (punto 2.4);
- Busta sigillata contenente l' “OFFERTA PROGETTUALE” (punto 2.5);
- Busta sigillata contenente originale della “OFFERTA ECONOMICA” (punto 2.6) ;

2.2 . ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione alla gara dovrà essere redatta – sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (**All. 5**) - in lingua italiana ed in bollo (marca da euro 16,00), sottoscritta **a pena di esclusione** dall'offerente o - in caso di persone giuridiche/società/ditte/enti – dal/dalla legale rappresentante.

In caso di partecipazione congiunta, anche finalizzata alla costituzione successiva di società, l'istanza dovrà essere sottoscritta, **a pena di esclusione**, da tutti i soggetti, i quali dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e resteranno solidalmente obbligati.

L'istanza dovrà essere sottoscritta e contenere tutte le dichiarazioni di cui all'**All. 5** senza l'apposizione in essa di alcuna condizione.

La mancata presentazione dell'istanza comporta esclusione dalla procedura.

2.3 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

La dichiarazione sostitutiva di certificazione – redatta sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (**All. 4**) dovrà essere rilasciata ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

La stessa dovrà essere accompagnata, **a pena di esclusione**, da copia fotostatica del documento di identità del/della sottoscrittore/sottoscrittrice (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/extracomunitarie).

In caso di partecipazione congiunta, anche finalizzata alla costituzione successiva di società, ciascun soggetto partecipante dovrà singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e dovrà, a pena di esclusione, fornire e sottoscrivere singola dichiarazione di cui all'allegato 4 o unica dichiarazione congiunta conforme a tale allegato sottoscritta da tutti i soggetti partecipanti.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta e contenere tutte le dichiarazioni di cui **all'All. 4** senza l'apposizione in essa di alcuna condizione.

La non veridicità della dichiarazione comporterà l'esclusione dell'aggiudicatario, la revoca dell'aggiudicazione e la decadenza della concessione per fatto imputabile all'aggiudicatario/a, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. In caso di offerta congiunta tale effetto si determinerà nei confronti di tutti gli offerenti anche nel caso di non veridicità di una sola delle dichiarazioni presentate.

La Città, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale provvisorio prestato, salvo, comunque, il diritto al maggior danno.

2.4 DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

Il deposito cauzionale provvisorio e infruttifero, a garanzia dell'offerta, dovrà essere di importo pari a Euro 13.000,00 corrispondente a tre mensilità del canone annuale posto a base d'asta.

Detta cauzione dovrà essere prestata attraverso una delle seguenti modalità:

► **mediante versamento di assegno circolare non trasferibile** (intestato al Tesoriere della Città di Torino) presso lo sportello Unicredit a ciò dedicato sito in via XX Settembre n. 31 oppure altro sportello Unicredit abilitato; in tal caso nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare dovrà essere inserita la quietanza di deposito rilasciata;

► **mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa** (rilasciata da società di

assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara. La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ, in tal caso nel plico cui al punto 2 del Disciplinare dovrà essere inserito originale della fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa.);

► **mediante bonifico bancario** sul conto intestato al Comune di Torino – IBAN: IT70k0200801033000101230046, indicando quale causale: “Deposito cauzionale per partecipazione Asta Pubblica n. .../2022 – Lotto ”; in tal caso nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare dovrà essere inserita copia dell'ordine di bonifico.

2.5 OFFERTA PROGETTUALE

L'offerta progettuale - che non potrà superare le 10 facciate - dovrà essere redatta in carta semplice, in lingua italiana, dovrà essere firmata, a pena di esclusione, dal/dalla sottoscrittore/sottoscrittrice dell'istanza di partecipazione. L'offerta progettuale, a pena di esclusione, dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata ed inserita nel plico di cui al punto 2 senza alcun altro documento e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del/della concorrente, il comune di residenza e la scritta: “CONTIENE OFFERTA PROGETTUALE PER ASTA PUBBLICA N. ... /2022 PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIALE VIRGILIO 53 ALL'INTERNO DEL PARCO DEL VALENTINO”.

L'offerta progettuale dovrà consistere in una relazione che contenga, oltre ad una breve descrizione degli obiettivi generali del progetto, una specifica descrizione volta ad illustrare il progetto di gestione dell'immobile e, in particolare, dovranno essere illustrati:

- A. VALORIZZAZIONE E ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE** – Dovrà essere descritta l'idea imprenditoriale proposta con particolare attenzione all'articolazione del servizio di ristorazione (colazione/pranzo/cena, orario di apertura, eventuali tariffe scontate e/o accettazione ticket restaurant, servizio asporto), alla tipologia dell'attività (bar/ristorazione al tavolo, eventuale utilizzo di alimenti provenienti da circuiti di solidarietà alimentare, eventuali proposte di menù a filiera corta/menu dedicati alle famiglie ed eventi di promozione prodotti del territorio)

- B. **SERVIZI AGLI UTENTI DEL PARCO** – Dovranno essere illustrate le attività e i servizi destinati ai fruitori del Parco sia relativi alla ristorazione sia di altro tipo.
- C. **PROMOZIONE ED EVENTI** – Dovranno essere illustrate le collaborazioni e sinergie di carattere sociale/culturale/sportivo con le diverse realtà operanti nel Parco e nella realtà cittadina, in particolare l'eventuale messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting e le eventuali scontistiche.

Saranno escluse le offerte per le quali l'offerta progettuale non sia sottoscritta.

2.6 OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, in lingua italiana - sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare **(All. 6)** - e dovrà consistere in un'offerta almeno pari al canone posto a base di gara.

L'offerta dovrà contenere l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone annuale di concessione offerto, espresso, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il canone indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione. Saranno considerate valide unicamente le offerte pari o superiori al canone a base d'asta.

A pena di esclusione l'offerta, come sopra formulata, dovrà essere:

- firmata, dal/dalla sottoscrittore/sottoscrittrice dell'istanza di partecipazione o da tutti/e in caso di partecipazione congiunta;
- incondizionata;
- chiusa in una apposita busta sigillata.

Sulla busta, contenente esclusivamente l'offerta, dovrà essere riportato il nome dell'offerente e la scritta: "OFFERTA ECONOMICA PER GARA PUBBLICA N. /2022 LOTTO UNICO - VIALE VIRGILIO 53 ".....".

La busta dovrà essere inserita nel plico di cui al punto 2 del presente Disciplinare.

3. AGGIUDICAZIONE

Alle ore 14.30 del giorno 18 ottobre 2022 presso la sala riunioni del Dipartimento Servizi Interni, piazza Palazzo di Città 7 (piano 1°) – Torino, la Commissione di gara procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare.

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i/le concorrenti in caso di difetto degli elementi essenziali previsti dal presente bando. In tali casi non si procederà all'apertura e verifica dei restanti documenti presentati dai/dalle concorrenti esclusi/e.

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali o non previsti a pena di esclusione, l'Amministrazione procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai/alle concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine fissato dalla Commissione che comunque non potrà essere superiore a 10 giorni dalla comunicazione, pena l'esclusione dalla gara.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente punto 2 (ISTANZA DI PARTECIPAZIONE - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE - DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO) ed aver dichiarato le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all'apertura della busta contenente l'OFFERTA PROGETTUALE, verificandone il contenuto.

Successivamente la Commissione effettuerà l'esame e l'analisi dell'Offerta Progettuale in una o più sedute riservate attribuendone i punteggi e, in ulteriore successiva seduta pubblica di cui si darà comunicazione, procederà alla lettura dei medesimi.

Nella medesima seduta pubblica procederà all'apertura e alla valutazione dell'OFFERTA ECONOMICA ed alla lettura dei punteggi attribuiti alla stessa e del punteggio complessivo.

Conseguentemente, verrà redatta la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta, successivamente approvata con apposito provvedimento e comunicata all'aggiudicatario.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione dell'apposita determinazione dirigenziale, una volta esperiti i controlli sul possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario/a e le verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Torino ai seguenti indirizzi: <http://www.comune.torino.it/comuneaffitta>, <http://www.comune.torino.it/bandi>, per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione.

Ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatarie il deposito cauzionale provvisorio prestato verrà restituito previa autorizzazione rilasciata dalla Divisione Amministrativa Patrimonio alla Tesoreria Comunale. Quelli costituiti attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituiti mediante invio del documento all'offerente. La restituzione avverrà senza riconoscimento di interessi o altre

somme a qualsiasi titolo pretese.

Per l'aggiudicatario/a il deposito cauzionale provvisorio sarà trattenuto a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione della cauzione definitiva (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto l'atto).

Per il soggetto secondo in graduatoria la cauzione verrà trattenuta sino all'aggiudicazione definitiva.

4. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

In sede di valutazione la Commissione giudicatrice potrà assegnare alle offerte un massimo di 100 punti, così ripartiti:

A) OFFERTA PROGETTUALE: 30 PUNTI

B) OFFERTA ECONOMICA: 70 PUNTI

A) OFFERTA PROGETTUALE: 30 PUNTI

L'offerta progettuale sarà valutata secondo i seguenti criteri/subcriteri e relativi punteggi:

1 – VALORIZZAZIONE E ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE – max 15 punti

1a - Articolazione del servizio - max 5 punti
<u>apertura giornaliera</u> - max punti 3:
apertura giornaliera esclusivamente per il servizio di cena o pranzo - punti 1
apertura giornaliera per il servizio sia di pranzo che di cena - punti 2
apertura giornaliera per i servizi di colazione, pranzo e cena - punti 3
<u>giorni di apertura</u> - max punti 2:
apertura 7 gg/ 7 gg stagionale - punti 1
apertura 7 gg/ 7 gg annuale - punti 2

1b - Tipologia di ristorazione - max punti 10
<u>tipo di somministrazione</u> - max 3 punti:
tipologia bar - punti 1
ristorazione al tavolo - punti 2
bar e ristorazione al tavolo - punti 3
<u>offerta eno-gastronomica</u> - max 5 punti:
presenza nelle proposte del menù di prodotti a filiera corta (sviluppare e mettere in rete le eccellenze del territorio legate al cibo e al vino, dall'agricoltura alla ricerca) - punti 3
utilizzo di alimenti che provengono da catene produttive di circuiti di solidarietà alimentare (es. circuito produttivo carcerario, "mafia free", equosolidale, ecc. - punti 2
menù dedicati alle famiglie con bambini a tariffe agevolate - punti 1
realizzazione di almeno un evento gastronomico al mese di promozione di specialità del territorio - punti 1

2 - SERVIZI AGLI UTENTI DEL PARCO - max punti 10

2a Servizi relativi all'attività di ristorazione max 4 punti
tariffe riservate a studenti scontate di almeno il 25% dei prezzi riportati nel menù - punti 1
accettazione quale sistema di pagamento dei servizi bar /ristorazione dei principali ticket restaurant

- punti 1
<u>servizio asporto</u> - max punti 2:
servizio di asporto a favore dei fruitori del Parco - punti 1
servizio di asporto a favore dei fruitori del Parco con l'uso di packaging ecolabel - punti 2

2b servizi legati ad attività diverse max 6 punti
<u>messa a disposizione di postazioni attrezzate per attività di studio/ lavoro per almeno 4 ore al giorno</u> - max punti 2:
messa a disposizione di un numero di postazioni almeno pari al 10% dei coperti complessivi - punti 1
messa a disposizione di un numero di postazioni almeno pari al 20% dei coperti complessivi - punti 2
predisposizione e attivazione di stalli di ricarica bici / monopattini elettrici a servizio gratuito dei fruitori del Parco - punti 1
presenza di area adibita a stallo/box garage di biciclette/monopattini a servizio gratuito dei fruitori del Parco - punti 1
predisposizione e attivazione di spazio dedicato a guardaroba/custodia a servizio di almeno 20 fruitori del Parco - punti 1

allestimento di servizio di wifi che consenta la connessione gratuita all'interno del lotto - punti 1

3 – PROMOZIONE ED EVENTI – max punti 5

<u>eventi culturali, sociali e sportivi</u> - max punti 3
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting di natura culturale/sociale/sportiva - punti 2
messa a disposizione di spazi e/o organizzazione di corsi/eventi/meeting di natura culturale/sociale/sportiva aventi ad oggetto i temi della sostenibilità ambientale ed alimentare - punti 3
messa a disposizione con cadenza mensile di spazi e/o servizi a favore di soggetti o eventi patrocinati dalla Città con applicazione di tariffe scontate di almeno il 20% - punti 2

B) OFFERTA ECONOMICA: 70 PUNTI

All'offerta economica sarà assegnato un punteggio massimo di 70 punti, determinato secondo la seguente formula:

offerta economica da valutare/offerta economica valida più elevata x 70.

L'immobile verrà aggiudicato a favore dell'offerta che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato dato dalla somma del punteggio ottenuto per la proposta progettuale con il punteggio attribuito all'offerta economica, secondo la formula A+B.

In caso di parità, risultante nel punteggio complessivo, il lotto sarà aggiudicato a favore di chi abbia presentato una maggiore offerta economica; in caso di ulteriore parità si procederà con sorteggio.

SOTTOSCRIZIONE DELLA CONCESSIONE-CONTRATTO

L'Aggiudicatario/a, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione dovrà, preliminarmente alla stipula del contratto, produrre tutta la documentazione che verrà richiesta dal competente Ufficio della Divisione Amministrativa Patrimonio, ivi compresa la cauzione/fidejussione

definitiva e le polizze assicurative. Dovrà inoltre provvedere al pagamento delle imposte di registro e di bollo ai fini della registrazione del contratto.

A tal fine si specifica che l'ammontare dell'imposta di registro, ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, D.P.R. 131/86 è pari al 2% del valore complessivo della concessione.

Nello specifico, ai fini della formalizzazione del contratto, dovrà essere fornito originale della cauzione definitiva infruttifera (a garanzia del pagamento del canone e dell'adempimento degli altri obblighi contrattuali), di importo pari a sei mensilità del canone annuale complessivamente offerto. Tale cauzione potrà essere prestata in contanti o mediante fideiussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a sei mesi dopo la scadenza della concessione.

Si consente la presentazione di fideiussione o polizza fideiussoria di durata inferiore alla durata del contratto, a patto che l'Aggiudicatario/a si impegni formalmente a presentare, almeno 60 giorni prima di ogni scadenza dell'ultima garanzia prodotta, una nuova e analoga fideiussione o polizza fideiussoria di pari importo, e ciò sino alla scadenza dell'intero periodo contrattuale e dei successivi sei mesi.

Tale fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod.civ. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa e verrà escussa la cauzione provvisoria/definitiva, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

Il contratto sarà formalizzato mediante scrittura privata e sottoscritto di regola con modalità elettronica.

La consegna definitiva del Lotto avverrà contestualmente alla sottoscrizione della concessione-contratto.

La Città procederà alla consegna anticipata del Lotto nelle more delle verifiche di legge in capo all'aggiudicatario, al solo fine di consentirne la custodia per preservare l'integrità del bene, nonché per l'esecuzione delle misurazioni e delle analisi dell'area prodromiche alla progettazione del recupero del Lotto, con esclusione di qualsivoglia altra attività.

Nel caso in cui l'aggiudicatario/a, per qualunque motivo, non sottoscriva l'atto e/o non produca la

documentazione richiesta nei termini previsti l'Amministrazione Comunale pronuncerà la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente ed il deposito provvisorio sarà incamerato (o la corrispondente somma della cauzione definitiva, se già versata), fatto salvo il diritto della Città di agire per il risarcimento del maggior danno.

In tutte le ipotesi in cui il/la miglior offerente non sia dichiarato/a aggiudicatario/a o in tutte le ipotesi in cui l'aggiudicatario/a non sottoscriva la concessione-contratto, l'Amministrazione ha facoltà di prendere in considerazione il/la concorrente che abbia presentato la seconda miglior offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

DISPOSIZIONI FINALI

1 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario/a in relazione alla concessione è competente il Foro di Torino. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2440/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, al Regolamento n° 397 e al Regolamento per la Disciplina dei contratti della Città di Torino, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

2 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato.

I dati personali sono raccolti e trattati ai sensi dell'art. 6 paragrafo 1 lettera e) del Regolamento.

I dati forniti saranno oggetto di: raccolta, strutturazione, estrazione, comunicazione mediante trasmissione raffronto o interconnessione, registrazione, conservazione, consultazione, organizzazione, cancellazione o distruzione, ogni altra operazione applicata a dati personali.

Il Comune di Torino non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

Considerata la tipologia della procedura in oggetto, il Comune potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

In ordine al procedimento instaurato, si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del/della contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura per la concessione sui beni di proprietà della Città di Torino;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che l'interessato/a, se intende partecipare alla procedura, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'impossibilità di accogliere l'istanza presentata;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento e ad ogni soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.; i dati potranno essere, altresì, comunicati ai soggetti cui la comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; i dati, infine, potranno essere comunicati ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela della Città di Torino in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali;
- e) i diritti spettanti all'interessato/a sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.lgs. 196/2003:
 - diritto di ottenere dal Titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che la riguardano e, in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni previste dall'art. 15 del Regolamento ed, in particolare, a quelle relative alla finalità del trattamento, alle categorie di dati, ai destinatari o categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, al periodo di conservazione, ecc.;
 - diritto di ottenere la rettifica dei dati nonché l'integrazione degli stessi;
 - diritto di cancellazione dei dati ("diritto all'oblio") laddove ricorra una delle fattispecie di cui all'art. 17 del Regolamento;
 - diritto di limitazione del trattamento, nei casi previsti dall'art. 18 del Regolamento;
 - diritto di portabilità dei dati ai sensi dell'art. 20 del Regolamento;

- f) soggetto attivo Titolare della raccolta e del trattamento dei dati è l'Amministrazione Comunale, con sede in Torino, p.zza Palazzo di Città n. 1, 10122, Torino; per il procedimento in essere il Titolare ha designato a trattare i dati il Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio, p.zza Palazzo di Città n. 7, e-mail: direzione.patrimonio@comune.torino.it ; il responsabile della Protezione dei dati per il Comune di Torino è contattabile alla seguente e-mail rpd-privacy@comune.torino.it ;
- g) i dati personali saranno trattati e conservati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti (per tutta la durata dell'istruttoria e successivo periodo di tutela strutturale alle esigenze dell'Ente e , comunque, non oltre 20 anni successivi alla scadenza del rapporto di concessione); l'Amministrazione Comunale attua idonee misure per garantire che i dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Amministrazione Comunale impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo; le misure di sicurezza adottate sono: sistemi di autenticazione, sistemi di autorizzazione, sistemi di protezione (antivirus, firewall, altro) minimizzazione, cifratura e continui monitoraggi di verifica e controllo continuo; la Città non utilizza modalità di trattamento basate su processi decisionali automatici;
- h) qualora si ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, sarà possibile rivolgersi all'Autorità di controllo, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento; ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it (e-mail: garante@gpdp.it).

3 INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Margherita Rubino, Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio – Piazza Palazzo di Città n° 7, tel. 011.01122457/21948/23226/23232/22537

E' possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara attraverso i seguenti indirizzi di posta elettronica:

- patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it
- affitticommerciali@comune.torino.it

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili nella sezione FAQ della pagina web dedicata alla

procedura di gara.

Sul sito internet del Comune di Torino alle pagine <http://www.comune.torino.it/bandi/> e <http://www.comune.torino.it/comuneaffitta> verranno pubblicati l'avviso d'asta, il presente Disciplinare (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Trattandosi di immobile all'attualità occupato non sarà possibile effettuare sopralluoghi presso l'immobile.

Le eventuali richieste di informazioni dovranno pervenire entro e non oltre il quinto giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte di cui al punto 1. del presente Disciplinare.

Copia del Disciplinare con i relativi allegati è disponibile, inoltre, presso la Divisione Amministrativa Patrimonio - Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto (Ufficio Contratti Commerciali).

Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui al punto 1. del presente Disciplinare decorrerà il termine per eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n.104.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione recapiti e-mail e di PEC.

La Dirigente della Divisione
Amministrativa Patrimonio
Dott.ssa Margherita RUBINO

**SCHEMA DI CONCESSIONE-CONTRATTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN VIALE VIRGILIO 53**

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 a, il, 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 , ENTE CONCEDENTE

e

il/la CONCESSIONARIO/A

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - OGGETTO

L'Ente Concedente, in esecuzione di quanto previsto dal Bando di Gara n. .../ 2022, assegna in concessione al'immobile di proprietà comunale sito in Viale Virgilio 53 - Torino , così come meglio descritto nella planimetria allegata alla presente concessione, nella scheda tecnico patrimoniale, nel disciplinare di gara n°___ approvato con determinazione dirigenziale n° ___ del _____, documenti tutti che il concessionario dichiara di ben conoscere per essere aggiudicatario della relativa procedura, come da determinazione dirigenziale n° _____ del _____.

L'immobile è concesso a corpo e non a misura, pertanto non potrà esservi luogo ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque errore o insufficienza nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'Ente Concedente è esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva, ovviamente, la possibilità per il/la Concessionario/a, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

Ogni intervento edilizio ed impiantistico necessario per rendere l'immobile idoneo all'uso

convenuto e conforme alla vigente normativa anche ambientale dovrà essere realizzato a cura e spese del soggetto concessionario. A mero titolo esemplificativo si richiamano interventi di riqualificazione, demolizioni di eventuali opere non regolari da un punto di vista edilizio, aggiornamento catastale, realizzazione/sostituzione/separazione degli impianti, etc.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente Concessione è da utilizzare alle condizioni contenute nel Disciplinare di Gara n./2022 ed in attuazione di quanto previsto nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara, con divieto generale di ogni diverso uso, anche se parziale, senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione proprietaria, pena la decadenza di diritto della Concessione stessa per grave inadempimento, salvo il risarcimento del danno subito dall'Ente Concedente.

L'immobile dovrà essere destinato ad attività compatibili con le destinazioni d'uso ammesse e, comunque, prioritariamente allo svolgimento di attività di ristorazione.

Ove richiesto dalla Città, il concessionario si impegna a propria cura e spese a riattivare e mantenere in funzione l'Imbarcadero per tutti i cittadini che intendano fruire di tale servizio.

Il concessionario si impegna a realizzare quanto previsto nell'offerta progettuale presentata in sede di gara. La mancata attuazione di quanto indicato nell'offerta costituisce grave inadempimento contrattuale.

I locali non potranno ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi. È, altresì, espressamente vietato depositare, presso i locali in oggetto, sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica nonché sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge, fermo restando, in caso di necessità, l'obbligo, da parte del Concessionario, di provvedere all'adeguamento della portata, previa sottoposizione del progetto alla Città per la sua approvazione e rilascio, a lavori eseguiti, del relativo Certificato di collaudo statico, redatto e sottoscritto da Tecnico/a abilitato/a iscritto/a ad idoneo Albo Professionale.

L'attività dovrà essere svolta con diligenza e professionalità ed i locali dovranno essere mantenuti in condizioni di adeguato decoro.

ARTICOLO 3 – CONSEGNA E RESPONSABILITÀ'

L'immobile è consegnato al Concessionario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative pertinenze, diritti, servitù attive e passive (anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti).

Il Concessionario è costituito custode dei locali dati in concessione ed esonera espressamente la Città da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli per fatti od omissioni,

dolosi o colposi, anche di terzi.

Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione durante il corso della concessione medesima.

Il Concessionario assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo del bene, la gestione dello stesso, il suo stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nei locali a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica; manleva espressamente la Città da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il Concessionario, inoltre, nell'esercizio dell'attività presso i locali, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni, manlevando la Città da eventi dannosi che possano derivare.

Il concessionario si dichiara edotto della classe idrogeologica in cui ricade l'immobile e delle conseguenze che tale classe comporta sia nell'attuazione degli interventi sul medesimo sia nelle azioni da intraprendere a salvaguardia di persone e cose.

ARTICOLO 4 - DURATA

La Concessione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla stipula. E' escluso il rinnovo tacito. A fronte di richiesta scritta da parte del Concessionario, da inoltrarsi all'Ente Concedente almeno 6 mesi prima della scadenza naturale del rapporto, l'Ente Concedente procederà al rinnovo nel caso in cui, durante il primo sessennio, non siano stati contestati nei confronti del/della Concessionario/a gravi inadempimenti agli obblighi previsti dalla presente Concessione o dal Disciplinare di Gara n. ____/2022.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 35 del Regolamento n. 397 del Comune di Torino, qualora, entro tre mesi antecedenti la scadenza del secondo sessennio contrattuale, il soggetto concessionario avanzi richiesta di rinnovo e/o intervengano altre manifestazioni di interesse da parte di soggetti terzi, si procede con le modalità di cui all'articolo 31 del predetto Regolamento. Qualora non sussistano cause ostative e in assenza di altri soggetti interessati, l'Amministrazione può provvedere

al rinnovo del rapporto direttamente a favore del concessionario che abbia adempiuto correttamente agli obblighi del rapporto già in essere, previo aggiornamento delle condizioni economiche contrattuali.

Si precisa che alla scadenza naturale o anticipata del rapporto, in considerazione della natura concessoria dello stesso, non viene riconosciuta al concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento.

Il Concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto con un preavviso di almeno sei mesi presentando istanza scritta (a mezzo Raccomandata A/R o PEC) indirizzata all'Ufficio Contratti Commerciali della Divisione Amministrativa Patrimonio, piazza Palazzo di Città n. 7, 10122 Torino - patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it.

ARTICOLO 5 - CANONE

Il Concessionario verserà al Comune di Torino un canone annuo di Eurofuori campo IVA, in rate trimestrali anticipate – da pagare entro e non oltre il ventesimo giorno del primo mese di competenza - oltre al rimborso delle spese per eventuali oneri accessori e per quant'altro a carico del Concessionario in base alle norme vigenti ed alle consuetudini.

Quanto dovuto dal Concessionario dovrà essere pagato mediante apposito bollettino che sarà inviato dalla società di riscossione all'uopo incaricata.

Salvo diversa e motivata indicazione della Città, il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale e sarà dovuto il pagamento dell'interesse legale per ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.

Il canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

In caso di revoca o decadenza della Concessione, l'Amministrazione Comunale tratterà per intero il canone relativo al trimestre in corso.

In caso di recesso anticipato del Concessionario, il canone è dovuto per l'intero periodo di preavviso di cui al precedente Art. 4.

ARTICOLO 6 – MANUTENZIONE ED ONERI

Sono a carico del Concessionario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di adeguamento tecnico/igienico/sanitario dei locali e degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente atto, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto, senza che l'aggiudicazione e la Concessione costituiscano impegno al rilascio delle stesse

da parte della Città di Torino o di altri Enti Pubblici.

E' interamente a carico del concessionario, ove necessario, l'adeguamento degli spazi a conformità edilizia anche sotto il profilo della destinazione d'uso, comprese le opere edilizie strettamente necessarie per la riconduzione dei luoghi allo stato legittimato e le relative pratiche edilizie e catastali ove occorrenti.

E' a carico del concessionario anche la progettazione, la realizzazione di tutta la componentistica degli impianti (quali a mero titolo esemplificativo elettrico, aerazione, gas, idrico) nonché le opere di allacciamento degli stessi.

Tra gli oneri posti a carico del Concessionario si intendono anche le spese di progettazione, collaudo, eventuale accatastamento, gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Il Concessionario si impegna a produrre le certificazioni relative all'idoneità degli impianti redatte e firmate da professionista abilitato/a.

Tutti gli interventi, esclusa la manutenzione ordinaria, dovranno essere effettuati a cura e spese del Concessionario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli Uffici Tecnici Comunali, senza che il Concessionario possa vantare alcun indennizzo o compenso da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto. A tale fine il Concessionario dovrà, fin da subito, richiedere alla Divisione Amministrativa Patrimonio il nulla osta alla presentazione della pratica edilizia ed, in seguito, comunicare gli estremi della pratica edilizia depositata presso i competenti uffici della Città. Ad ultimazione delle opere avrà l'obbligo di fornire all'Ufficio Contratti Commerciali della Divisione Amministrativa Patrimonio copia di tutte le certificazioni, le dichiarazioni, permessi, nulla osta, autorizzazioni ed i collaudi in merito alle stesse, previsti per legge ai fini dell'agibilità, sicurezza dell'immobile e variazione catastale.

Gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso.

Il Concessionario dovrà, altresì, ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto" e s.m.i.

Ai sensi del succitato decreto il responsabile dell'attività svolta nell'edificio ove sia accertata la presenza di manufatti contenenti amianto, ha l'obbligo di mettere in atto un Programma di controllo, custodia e manutenzione secondo le modalità specificate. Tale obbligo permane fino a completa rimozione e smaltimento dei manufatti contenenti amianto presenti nelle strutture

edilizie. La mancata adozione del succitato Programma, in conformità ai disposti del DM 6/9/94, può comportare sanzioni amministrative pecuniarie.

Eventuali interventi di bonifica/manutenzione/pulizia dei manufatti e/o materiali contenenti amianto previsti dal succitato decreto dovranno essere eseguiti in conformità ai disposti dell'art. 256 del D. Lvo 81/2008 avvalendosi di ditte rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del D. Lvo 152/2006.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo permangono in capo al Concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei locali stessi.

Le parti danno atto che gli obblighi previsti in relazione agli interventi necessari per rendere il bene idoneo all'uso convenuto non comportano riconoscimento di controprestazione. Tali obblighi, presenti nel testo contrattuale, costituiscono adeguata garanzia per assicurare la buona conservazione del bene fin dall'avvio del rapporto concessorio, ed inoltre che al termine del periodo di godimento e sfruttamento economico della concessione il bene riconsegnato alla Città non sia ammalorato.

Le parti si danno reciprocamente atto che la spesa per l'esecuzione di ogni intervento necessario per rendere il bene idoneo all'uso convenuto sarà interamente ammortizzata dal concessionario e che al momento della riconsegna del lotto alla Città alla scadenza del periodo di concessione non si prevede un valore residuo degli interventi eseguiti.

ARTICOLO 7 - SPESE E UTENZE

Oltre a quanto previsto all'art. 6 in relazione agli impianti, sono a carico del Concessionario le spese relative alla posa dei contatori, all'allacciamento delle utenze, oltre alle spese relative al consumo di energia elettrica, riscaldamento, raffrescamento, acqua, gas, telefono, pulizia, spese ripetibili relative all'uso dei servizi comuni (se presenti), oneri raccolta/smaltimento rifiuti e, più in generale, tutti gli oneri presenti e futuri inerenti alla conduzione dei locali ed all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

Il pagamento di dette spese sarà effettuato mediante contratto di utenza intestato direttamente al concessionario da attivare entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente Concessione.

Nel caso in cui non fosse tecnicamente possibile intestare direttamente uno o più contratti di fornitura, le utenze e le spese comuni non intestabili direttamente verranno recuperate dalla Città o da altro soggetto da questa individuato (in proposito si vedano le indicazioni riportate nella relativa scheda tecnico patrimoniale).

E' comunque in ogni caso a carico del Concessionario l'eventuale installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione di misuratori.

ARTICOLO 8 - NUOVE OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

Non potranno essere realizzate opere, né essere apportate modifiche, innovazioni, addizioni, migliorie o trasformazioni all'immobile ed agli impianti da parte del Concessionario, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della Civica Amministrazione e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente. La Città si riserva la facoltà di far rimuovere al Concessionario eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima Città sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

In ogni caso, ogni opera, addizione e miglioria realizzata sull'immobile oggetto della presente concessione non comporta, da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto, alcun riconoscimento di indennità, indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

ARTICOLO 9 - RIPARAZIONI E RESTAURI

L'Ente Concedente potrà, in ogni tempo, eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutte le riparazioni e tutti gli impianti che riterrà opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario, indipendentemente dalla durata dei lavori, rinunciando, il Concessionario, al disposto dell'art. 1584 c.c.

ARTICOLO 10 - VINCOLI

Qualora l'immobile risulti assoggettato alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., il Concessionario dovrà rispettare tutti i vincoli, le prescrizioni e le condizioni apposte sui beni dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del Piemonte e garantire la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti, oltre a quanto previsto dall'art.6, dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino. Nessuna eccezione, pretesa, richiesta di risarcimento o indennizzo potrà essere avanzata in caso di diniego di autorizzazione.

ARTICOLO 11 - ASSICURAZIONI

Il Concessionario è tenuto a stipulare ove richiesto dalla Città:

- Polizza Responsabilità Civile Terzi a copertura dei danni provocati a terzi e Polizza R.C.O. a copertura dei danni provocati ai prestatori di lavoro (se presenti), con massimali adeguati al rischio connesso all'attività svolta ed alle caratteristiche del bene; la polizza deve annoverare la Città di Torino come "assicurato aggiuntivo";

- Polizza per rischio locativo per i danni arrecati al bene ed imputabili al Concessionario stesso, con coperture e massimali adeguati.

Il Concessionario, al momento della sottoscrizione del presente atto di concessione dovrà consegnare copia delle Polizze (il cui testo dovrà essere previamente assentito dalla Città), unitamente alla quietanza del pagamento del premio, e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva alla Città di tutte le quietanze successive.

I rischi non coperti dalla polizza nonché gli scoperti e le franchigie si intendono a esclusivo carico del Concessionario.

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata del presente atto e permanere anche oltre la scadenza in caso di detenzione autorizzata dell'area data in concessione.

ARTICOLO 12 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti con il presente atto e ai sensi di legge (art. 54 Titolo 2 Capo 2 Regio Decreto n. 827/1924 del 23 maggio 1924) e dell'art 31 del Regolamento per la disciplina dei contratti n. 386 (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 18/02/2019 esecutiva dal 04/03/2019), il Concessionario, ha presentato deposito cauzionale/fideiussione (il cui testo dovrà essere previamente assentito dalla Città), per l'ammontare di Euro mediante

Nel caso di fideiussione o polizza fideiussoria di durata inferiore alla durata del contratto, il Concessionario si impegna formalmente a presentare, almeno 60 giorni prima di ogni scadenza dell'ultima garanzia prodotta, una nuova e analoga fideiussione o polizza fideiussoria di pari importo, e ciò sino alla scadenza dell'intero periodo contrattuale e dei successivi sei mesi. La mancata presentazione di nuova idonea garanzia costituisce grave inadempienza contrattuale ai sensi del successivo art. 16.

Tale fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod.civ. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ.

In caso di mancato pagamento di una rata trimestrale del canone o in caso di inadempienze contrattuali, la Città potrà trattenere dalla suddetta cauzione l'ammontare delle mensilità dovute. L'Ente Concedente resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla suddetta cauzione anche l'ammontare dei danni riscontrati sull'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

E' fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale dovrà essere restituito al Concessionario al termine – naturale o anticipato – della concessione previa verifica dello stato manutentivo in cui viene riconsegnato l'immobile e dell'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal rapporto di concessione.

ARTICOLO 13 – CESSIONE, SUB-CONCESSIONE, SUCCESSIONE

È vietata la cessione, totale o parziale, della Concessione dell'immobile ad altri/e senza l'assenso scritto della Città, pena la decadenza dalla Concessione stessa.

In ogni caso, può essere disposto il subentro di un nuovo concessionario in caso di morte del Concessionario (se trattasi di persona fisica) o nel caso di cessione d'azienda, di ramo d'azienda, fusione e trasformazione dell'azienda. La richiesta di subentro è presentata entro 10 giorni dall'evento che ne è causa dal Concessionario (o suoi/sue eredi) e dall'interessato/a al subentro. Il subentrante – che deve essere in possesso dei requisiti prescritti dal Disciplinare di Gara n. ____/2022, da attestare mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione o di atto di notorietà - è obbligato nei modi e nei termini del primo Concessionario.

La cessione del ramo d'azienda è autorizzata per le attività relativamente alle quali le norme in materia di locazioni ad uso non abitativo la prevedano. La cessione d'azienda potrà essere autorizzata dalla Città solo previa verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo al nuovo concessionario ed alle ulteriori condizioni di cui al presente contratto. La cessione del ramo d'azienda comporta, in ogni caso, la perdita del diritto di prelazione.

In caso di situazione di morosità in capo al cedente o di altri inadempimenti alla presente concessione, la Città potrà agire in solido nei confronti sia del cedente che del cessionario.

ARTICOLO 14 - MOROSITÀ

Il mancato pagamento di due rate trimestrali del canone, anche non consecutive, può costituire motivo di decadenza della Concessione per grave inadempimento e dare luogo alla costituzione in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

ARTICOLO 15 - ACCERTAMENTI

I Funzionari del Comune di Torino, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere in qualsiasi momento all'immobile dato in Concessione per procedere ad ispezioni e accertamenti, nonché alla richiesta di documentazione, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni normative e delle finalità della Concessione.

ARTICOLO 16 - REVOCA E DECADENZA

L'Ente Concedente può, con provvedimento motivato, revocare con preavviso di almeno sei mesi, sospendere o modificare la Concessione, senza obbligo di indennizzo, per preminenti motivi di interesse pubblico.

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti agli obblighi tutti posti a carico del Concessionario, e/o ed in caso di reiterate sanzioni comminate per violazioni a Regolamenti municipali, il Comune di Torino potrà pronunciare la decadenza dalla Concessione ed esigere la restituzione immediata dell'immobile, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

ARTICOLO 17 – ESTINZIONE

La naturale scadenza del termine, la morte del Concessionario persona fisica (eccezione fatta per quanto disposto dal precedente art. 13), lo scioglimento della persona giuridica concessionaria, la perdita della capacità giuridica del Concessionario, l'insorgere di cause che determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, il venir meno del bene immobile oggetto di Concessione, la sopravvenuta dichiarazione di inagibilità permanente da parte delle competenti Autorità (indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine), il ricorrere di cause di revoca o decadenza, nonché il recesso anticipato del Concessionario determinano l'estinzione del rapporto di Concessione, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del Concessionario a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

ARTICOLO 18 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine naturale o anticipato della Concessione, il bene dovrà essere riconsegnato alla Città libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo d'uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti legittimamente realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del Concessionario a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

Dovrà essere all'uopo redatto, in duplice copia ed in contraddittorio delle parti, apposito Verbale di riconsegna attestante lo stato di consistenza del bene.

Ogni danno accertato comporta per il Concessionario l'obbligo del risarcimento.

Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile a scadenza naturale o anticipata della presente Concessione, il Concessionario dovrà corrispondere un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima (cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente

maturati pro tempore), fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Città di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.
In detto periodo rimarranno in vigore le condizioni della Concessione scaduta.

ARTICOLO 19 - SPESE D'ATTO

Le spese connesse alla stipulazione della presente Concessione, alla registrazione e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del Concessionario.

ARTICOLO 20 - ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente atto, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso:

.....
.....

ARTICOLO 21 - MODIFICAZIONI ALLA CONCESSIONE

Ogni modifica alla presente Concessione (all'infuori di quelle modifiche imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, in forma scritta.
Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche.

ARTICOLO 22 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente atto è competente il Foro di Torino.

FIRME DELLE PARTI

PER IL COMUNE DI TORINO

.....

IL CONCESSIONARIO

.....

Il Concessionario dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente Atto di Concessione ed in particolare:

- l'art. 1 – Oggetto
- l'art. 2 – Destinazione dell'immobile
- l'art. 4 – Durata
- l'art. 8 – Opere, addizioni e migliorie
- l'art. 9 – Riparazioni e restauri
- l'art. 12 – Garanzie
- l'art. 13 – Cessione, sub-concessione, successione
- l'art. 14 – Morosità
- l'art. 16 – Revoca e decadenza
- l'art. 22 – Foro competente

Torino,

IL CONCESSIONARIO

.....