

472/10

ALL. 4

La Dirigente  
dr.ssa Susanna RORATOAREA SPORT E TEMPO LIBERO  
SERVIZIO GESTIONE SPORT**CONCESSIONE IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO IN TORINO, VIALE VIRGILIO 61 ALLA REALE SOCIETA' CANOTTIERI CEREА.**

Premesso che la Città ha l'interesse di assegnare la gestione dell'impianto sportivo sito in Viale Virgilio 61 con la presente scrittura privata non autenticata redatta in duplice originale tra la **CITTA' DI TORINO**, con sede in piazza Palazzo di Città n. 1, Torino C.F. 00514490010 in questo atto rappresentata dal Dirigente del Servizio Contratti, Dr. **Giuseppe Bianciotto**, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino presso il Palazzo Municipale, in ottemperanza dell'art. 61, comma 2° del vigente Regolamento per la disciplina dei Contratti, approvato con deliberazione Consiglio Comunale 10 settembre 2012 (mecc. n. 2011 08018/003), esecutiva dal 24 settembre 2012, e la **Reale Società Canottieri Cerea, C.F. 80088170016, P.I.V.A. 05791920019** con sede in Torino, Viale Virgilio n. 61, nella persona del suo Legale Rappresentante Sig. Baruffaldi Antonio, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Presidente della Reale Società Canottieri Cerea, in forza del verbale dell'Assemblea Straordinaria del 22/01/2015 domiciliato, ai fini del presente atto presso \_\_\_\_\_;

**si conviene e si stipula quanto segue:****ART. 1****Descrizione dell'impianto**

La Città di Torino assegna in concessione alla Reale Società Canottieri Cerea, di seguito denominata concessionario, l'impianto sportivo comunale sito in Torino, Viale Virgilio 61, censito al catasto terreni foglio 1336, particella n. 70 e al catasto urbano foglio 1336 particella n. 32, zona censuaria 1, cat. C/4, classe 5 e costituito da un fabbricato di mq. 657 ed un terreno circostante di mq. 1.600, così come evidenziato nelle due planimetrie allegate (**all. 1-A**).

Il fabbricato comprende:

- piano terreno:

rimessa barche, ufficio, ufficio deposito, salone d'onore, bar, cucina, sala pranzo, servizio igienico, sala biliardo, c.t., deposito sotto il terrazzo, dehor esterno;

- piano primo:

spogliatoio, servizi igienici, corridoio, docce, sauna, vano scala, palestra, terrazzo, balconi.

L'area scoperta comprende: area verde, terrazzo piccolo, terrazza grande, tettoie, container in legno, piarda di imbarco.

Il concessionario è tenuto, con spese a proprio carico, ad aggiornare la situazione catastale relativa alla suddetta consistenza dell'impianto ed a regolarizzare, come da impegno assunto con nota del 8.7.2015 prot. 3458, le difformità segnalate dalla Commissione di Controllo riunitesi in data 21 maggio 2015. Il Concessionario dovrà far pervenire agli uffici del Servizio Gestione Sport copia di tutta la documentazione dell'avvenuta variazione catastale e regolarizzazione di situazioni difformi rispetto alla concessione scaduta.

Il concessionario effettuerà la gestione per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali nell'ambito delle funzioni societarie compatibili con l'impianto stesso e la sua destinazione d'uso. L'impianto sportivo è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La Città non è tenuta a risarcire alcun danno derivante da vizi o difetti dell'immobile o connessi all'utilizzo dell'intero impianto sportivo, o di una sua parte, fatta eccezione per quanto infra disposto nel caso di utilizzo dell'immobile da parte di soggetti terzi.

Nel fabbricato non sono presenti beni mobili inventariati di proprietà della Città di Torino.

## **ART. 2**

### **Lavori di adeguamento e miglioria - Nuove Opere**

La Commissione di Controllo riunitasi in data 21 maggio 2015 ha rilevato che il concessionario dovrà apportare alla struttura interna dell'impianto e all'area esterna i seguenti interventi migliorativi:

- piano primo: verifiche sulla stabilità, sullo stato di conservazione e sull'altezza, secondo le normative ed il Regolamento Edilizio vigenti, della balaustra del terrazzo antistante la palestra con affaccio su Viale Virgilio e delle balaustre dei due balconi (uno laterale e uno fronte fiume);
- area esterna: posa dei mancorrenti, conforme alle normative vigenti, sulle scale site in prossimità dei servizi di accesso alla piarda d'imbarco;
- piarda d'imbarco: consolidamento delle fondazioni finalizzato ad evitare futuri cedimenti o assestamenti del piano di calpestio, risanamento e riquotatura della stessa;
- terrazzo piccolo che si affaccia sulla riva del fiume: revisione del parapetto esistente in conformità alle normative vigenti;
- porzione di terreno a monte della piarda d'imbarco che costeggia il fiume: verifica geologica da parte di idoneo tecnico abilitato e relativa messa in sicurezza del tratto di declivio al fine di stabilizzare il terreno che si presenta con uno smottamento;
- area del piazzale del parcheggio che si affaccia sul fiume e sovrasta la scarpata: costruzione di un parapetto a norma e rilascio della certificazione di stabilità, da parte di un professionista abilitato.

Oltre ai sopraccitati interventi migliorativi, in riferimento a quanto indicato nella mozione n. 21 approvata dal Consiglio Comunale in data 12 marzo 2012, si rende necessaria:

- la realizzazione di servizi igienici e spogliatoi per donne.

Il concessionario si è impegnato ad eseguire gli interventi di miglioria secondo quanto descritto nella relazione tecnico-illustrativa (**all. 1-B**) e quanto illustrato nella planimetria generale degli interventi (**all. 1-C**), allegati al presente schema di concessione, per un importo pari ad € 261.000,00 oltre I.V.A. a termini di legge.

I lavori di miglioria prevedono:

- consolidamento delle scarpate a fiume dell'area del parcheggio;
- sistemazione della protezione delle rive;
- risanamento della piarda;
- installazione di mancorrenti sulle scalette di accesso al fiume;
- adeguamento dei parapetti in legno delle terrazze e dei balconi del primo piano;
- rifacimento della centrale termica;
- realizzazione degli spogliatoi e dei servizi femminili;
- realizzazione dei servizi igienici per le persone diversamente abili al piano terreno;
- realizzazione della copertura parziale della terrazza al piano primo con struttura in acciaio e vetro.

La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita come da cronoprogramma (**all. 1-D**) allegato al presente schema di concessione, a totale cura e spese del concessionario.

Entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione presso il Servizio Contratti della Città, il concessionario dovrà presentare il progetto tecnico definitivo redatto da un professionista abilitato, relativo alle stesse opere proposte nel progetto preliminare e relativi allegati (elaborati

grafici, schede tecniche, relazioni, computo metrico estimativo, cronoprogramma) agli uffici competenti della Direzione Territorio ed Ambiente – Area Edilizia Privata, in piazza San Giovanni n. 5 – Torino, al fine di richiedere il permesso di costruire e/o altri titoli autorizzatori. Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Servizio Gestione Sport di corso Ferrucci n. 122 l'avvenuta presentazione della suddetta documentazione agli uffici competenti. Non è consentita al concessionario la presentazione di progetto tecnico ed allegati difformi rispetto agli allegati **1-B, 1-C e 1-D** al presente schema di concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti entro il termine massimo di 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire e/o altri titoli autorizzatori. Il concessionario non potrà procedere all'esecuzione dei lavori in assenza delle necessarie autorizzazioni.

La Città revocherà la concessione nel caso in cui non vengano richiesti il permesso di costruire e/o autorizzazione e/o le opere di cui sopra non siano ultimate nei modi e nei termini stabiliti dal presente articolo. In caso di revoca il complesso dovrà essere restituito alla Civica Amministrazione entro un mese dalla richiesta, nello stato in cui si trova, libero da persone e da cose. Nulla sarà dovuto per le eventuali opere già realizzate.

L'obbligo contrattuale, di cui al presente articolo, sarà efficace al rilascio, da parte del Servizio Gestione Sport, dell'autorizzazione ad eseguire i lavori, che avverrà, ad avvenuta presentazione ed approvazione del progetto dei lavori stessi, previa adozione/esecuzione, da parte del suddetto Servizio, dei necessari provvedimenti/adempimenti contabili (impegni/accertamenti) e fiscali (fatturazioni, pagamento IVA e imposta di registro, denunce, ecc.) connessi all'esecuzione dei lavori.

Il concessionario, in osservanza delle condizioni contrattuali, dovrà realizzare gli interventi con le modalità previste dalle Leggi e Regolamenti vigenti in materia e in osservanza dei vincoli sui beni architettonici e paesaggistici di cui alla Legge 1089 del 1939 e s.m.i. e al Decreto Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Resta a carico del concessionario il compenso spettante al progettista ed al direttore dei lavori, scelti dal medesimo, tra i professionisti iscritti all'albo, e il costo delle pratiche obbligatorie all'aggiornamento catastale dell'impianto per le modifiche eseguite durante la precedente concessione ed in seguito alle nuove opere da eseguire.

Sarà inoltre a carico del concessionario il pagamento di ogni eventuale onere previdenziale ed assicurativo.

Il termine dei lavori dovrà essere comprovato da un collaudo effettuato da tecnico abilitato designato dalla Civica Amministrazione, con spese a carico del concessionario, previa verifiche effettuate dagli uffici tecnici competenti della Città o da diverso soggetto individuato dalla medesima.

Il concessionario dovrà produrre l'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici, ai sensi della Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e delle disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici (D.G.R. n. 43-11965 del 4 agosto 2009 e D.G.R. n. 1-12374 del 20 ottobre 2009) della Regione Piemonte. L'Attestato di Certificazione Energetica deve essere rilasciato da un professionista iscritto all'elenco regionale dei professionisti e dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica e reso disponibile prima del collaudo delle opere.

La Città sarà manlevata da qualsiasi responsabilità da incidenti o danni a terzi eventualmente verificatisi nel corso dei lavori.

◦ Nel caso in cui il progetto preveda la realizzazione di opere superiore a euro 150.000,00, prima dell'inizio dei lavori il concessionario deve presentare al Servizio Gestione Sport l'attestazione SOA, nelle categorie competenti, dell'esecutore degli interventi.

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Servizio Gestione Sport il raggiungimento del 50% dello stato di avanzamento lavori, al fine di permettere le necessarie verifiche che dovranno essere eseguite dalla Commissione di Controllo prevista dal Regolamento n. 295.

I lavori a carico del concessionario per gli interventi proposti dovranno essere garantiti dallo stesso tramite polizza assicurativa o fidejussoria pari almeno al 10% dell'investimento proposto, al netto di IVA.

La suddetta polizza dovrà essere presentata agli uffici del Servizio Gestione Sport prima della sottoscrizione della convenzione e ne costituisce condizione essenziale. Sarà svincolata da parte del medesimo Servizio a lavori ed a collaudo regolarmente ultimati.

La capienza massima dell'impianto dovrà rispettare le norme vigenti. E' fatto obbligo al concessionario di munirsi, laddove previsto, del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) o di altra documentazione sostitutiva ed è esclusiva incombenza del concessionario stesso l'apertura dei locali agli utenti nella rigorosa osservanza di tutte le norme in materia di polizia amministrativa, sanità ed igiene, commercio, dei regolamenti comunali oltre che delle leggi nazionali e regionali che disciplinano le strutture ospitanti le attività sportive.

Si dà atto che in merito all'eventuale richiesta di fideiussione alla Città, da parte del concessionario a garanzia dei finanziamenti, la Civica Amministrazione non rilascerà fideiussione.

Il progetto dovrà garantire il mantenimento dell'attuale configurazione dell'impianto e della sua destinazione d'uso sportivo (canoa e canotaggio) a vocazione pubblica e pertanto, visto che non sarà consentita la trasformazione dell'impianto sportivo esistente, potrà prevedere modifiche di utilizzo di parti e spazi limitati.

Il concessionario dovrà provvedere, nell'esecuzione delle opere, anche all'eliminazione delle eventuali barriere architettoniche presenti nell'impianto, nonché alla messa a norma dello stesso.

La realizzazione dei lavori di migliororia dovrà prevedere interventi volti al risparmio energetico, utilizzo di fonti di energia alternativa e di materiali aventi caratteristiche di ecosostenibilità.

Tutte le opere si intendono acquisite in proprietà del Comune di Torino per accessione, ai sensi dell'articolo 934 del Codice Civile, senza che competa al concessionario alcuna indennità o compenso di sorta previsti dall'articolo 936 del Codice Civile. Le opere stesse, equiparabili ad interventi eseguiti direttamente dalla Città, sono esenti dagli oneri concessori ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

### ***ART. 3***

#### ***Durata***

La concessione avrà la durata di anni 11 (undici) con decorrenza, a tutti gli effetti giuridici, dalla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente disciplinare di concessione.

Il concessionario si impegna a provvedere alla presentazione della documentazione e alla sottoscrizione del contratto nei tempi stabiliti e comunicati dal Servizio Contratti. La mancata sottoscrizione dello stesso da parte del futuro concessionario verrà intesa dalla Città come perdita di interesse della concessione dell'impianto sportivo.

### ***ART. 4***

#### ***Canone***

Il canone annuo dovuto dal concessionario alla Città, con decorrenza dalla data di esecutività del provvedimento consiliare di approvazione del presente disciplinare, sarà pari ad €/anno 7.810,00 oltre a I.V.A. a termini di legge, per la parte ad uso sportivo-ricreativo e pari ad €/anno 3.300,00 oltre a I.V.A. a termini di legge, per la parte commerciale, per un totale di €/anno 11.110,00 oltre a I.V.A. a termini di legge, sulla base della relazione di perizia n. 80/14 del Servizio Valutazioni della Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde inviata con nota pervenuta in data 31.3.2014 prot. 1357 e corrispondente ad un abbattimento del 80% del canone patrimoniale della parte sportiva-ricreativa, quantificato in euro/anno 39.050,00, e del 70% del

canone patrimoniale della parte commerciale, quantificato in euro/anno 11.000,00, da versare in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate all'Ufficio Cassa dell'Area Sport e Tempo Libero; la prima rata decorrerà dalla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente disciplinare di concessione.

Detto canone sarà rivalutato annualmente in base agli aggiornamenti ISTAT e potrà essere oggetto di adeguamento alle sopravvenute modifiche normative nazionali o locali ovvero di adozione, da parte degli organi comunali competenti, di atti amministrativi o regolamentari in materia di concessioni di impianti sportivi, ovvero di investimenti da parte della Città relativamente all'impianto sportivo oggetto della presente concessione.

La Città, pertanto, potrà ridefinire con il concessionario l'importo del canone, riservandosi la facoltà di recesso con preavviso di almeno tre mesi, ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile, in caso di mancata accettazione del nuovo canone, senza indennizzo alcuno, salvo il riconoscimento degli eventuali lavori di miglioria effettuati dal concessionario, e autorizzati dall'Amministrazione Comunale, e non ancora ammortizzati, valutati con idonea perizia dall'Ufficio Tecnico Comunale competente

#### **ART. 5**

##### ***Finalità sociali***

Il concessionario metterà gratuitamente a disposizione della Città, delle scuole e dei servizi sociali della Città, il complesso sportivo nelle mattine dei giorni feriali, previa richiesta al Servizio Gestione Sport che ne darà comunicazione al concessionario.

La Città si riserva il diritto di disporre del complesso sportivo per realizzazione di iniziative e manifestazioni organizzate in proprio o da essa patrocinate (con preavviso di 15 gg.), nella ragione di massimo quindici giornate annue, con utilizzo gratuito, feriali e festive. Il concessionario non potrà opporsi alla piena disponibilità dell'impianto a favore della Città se non in casi gravi e motivati di precedenti programmazioni di iniziative sportive di particolare rilievo o di attività agonistiche programmate con Federazioni ed Enti sportivi.

Inoltre la concessione potrà essere sospesa per un periodo non superiore a tre mesi nel caso di eventi sportivi di carattere sovracomunale organizzati dalla Città che necessitino dell'utilizzo dell'impianto sportivo. In tal caso, l'Amministrazione, dopo avere con congruo anticipo informato il concessionario, si assumerà l'obbligo del pagamento delle utenze dell'impianto durante il periodo della sospensione. Per detto periodo di sospensione, il concessionario non avrà l'obbligo del versamento del canone.

#### **ART. 6**

##### ***Orario apertura***

Il concessionario effettuerà la gestione destinando le risorse umane necessarie, senza alcun onere a carico della Città. L'orario di apertura dell'impianto dovrà garantire la possibilità di accesso nelle fasce orarie di maggior richiesta.

Il concessionario si impegna a garantire la presenza di almeno un responsabile dell'Associazione per la sorveglianza, anche turnificando, durante l'orario di apertura.

In ossequio al disposto della Legge 447/95 "Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico", del D.P.C.M. del 14.11.1997 relativo alla "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", della Legge Regionale 52/2000 recante "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e degli artt. 44 e 45 del Regolamento Comunale di Polizia Urbana, l'orario di conclusione dell'attività sportiva svolta nell'impianto dovrà avvenire entro le ore 22.00.

L'impianto sportivo, in orario dalle 22.00 alle 23.00, fatte salve diverse disposizioni degli Uffici Comunali competenti, potrà essere utilizzato e destinato ad attività sportiva non rumorosa e senza la presenza di pubblico o servizio di arbitraggio. Detto termine delle ore 22,00 potrebbe essere prorogato, fino e non oltre le ore 23.00, previa presentazione al Servizio Adempimenti

Tecnico-Ambientali della Città, da parte del concessionario, di richiesta scritta per l'autorizzazione in deroga ai sensi dell'art. 6 della Legge 447/95, limitatamente a casi eccezionali legati allo svolgimento di partite o iniziative sportive di finale di torneo o di campionato.

Il mancato rispetto della tutela delle occupazioni o del riposo delle persone provocato da immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità è inquadrabile nel mancato rispetto della salute del cittadino che la Costituzione riconosce e tutela in via prioritaria, senza che si renda necessario il richiamo all'art. 844 del Codice Civile. Tale mancato rispetto può determinare, sussistendone i presupposti, la configurabilità degli estremi del reato di cui all'art. 659 del Codice Penale. L'Amministrazione Comunale potrà a tal fine imporre prescrizioni o motivate limitazioni sentiti i Servizi competenti.

#### **ART. 7**

##### ***Tariffe***

Per l'utilizzo degli impianti e delle strutture il concessionario applicherà le tariffe approvate dalla Civica Amministrazione, nonché le agevolazioni previste ed applicabili in virtù delle disposizioni regolamentari della Città in merito alle tariffe per l'uso degli impianti sportivi comunali. Le quote di cui sopra saranno introitate dal concessionario a parziale copertura delle spese di gestione.

In ottemperanza alla normativa vigente, la vendita dei biglietti ed in genere di tutti i servizi dovrà essere attestata con il rilascio della corrispondente ricevuta fiscale e/o scontrino di cassa e/o fattura (quando richiesta).

I ragazzi di età inferiore ai 12 anni potranno sempre assistere gratuitamente alle manifestazioni sportive.

Spetta al concessionario indicare in apposita bacheca, all'interno dell'impianto, le tariffe.

#### **ART. 8**

##### ***Pubblicità e Segnaletica***

La pubblicità cartellonistica, fonica o di qualunque altro tipo, sia all'interno della struttura che nelle aree esterne ad essa pertinenti, sarà consentita previa autorizzazione della Civica Amministrazione e previo pagamento degli oneri tributari previsti dalla normativa vigente, ai sensi dell'art. 3 comma 3 del Regolamento Comunale n. 335 per l'applicazione del canone sulle iniziative pubblicitarie.

In linea generale si stabilisce che:

- il materiale pubblicitario dovrà essere a norma antincendio, non contundente ed installato in modo tale da non ostacolare la visione degli spettatori né poter essere divelto e usato in modo improprio o pericoloso;
- il concessionario, responsabile della sicurezza, della manutenzione, nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie, si assume ogni responsabilità civile e patrimoniale per eventuali danni che dalle installazioni medesime possano derivare a terzi, esonerando in tal modo la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità;
- l'Amministrazione ha diritto a far diffondere gratuitamente e con precedenza assoluta, su ogni altra attività di informazione o comunicazione, i comunicati e gli avvisi che ritiene necessari o ad esporre cartellonistica.

La Civica Amministrazione si riserva, in particolare, la facoltà di installare lungo il lato prospiciente la pubblica via, impianti pubblicitari da utilizzare ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Comunale Pubbliche Affissioni, il cui contenuto non pregiudichi l'attività del concessionario e senza che ciò comporti alcun corrispettivo per lo stesso.

Il concessionario dovrà obbligatoriamente affiggere, in modo visibile, un cartello di dimensioni concordate con la Città recante, dopo la dicitura: "Città di Torino" l'indicazione del concessionario, l'orario di apertura e di chiusura, le discipline sportive svolte nell'impianto e le agevolazioni praticate.

Il concessionario è tenuto a realizzare a proprie spese ed esporre presso l'impianto un certo numero, concordato con la Città, di striscioni, manifesti e/o cartellonistica, contenenti il logo cittadino e/o circoscrizionale. In casi eccezionali tale materiale potrà essere fornito dalla Civica Amministrazione.

Qualora i mezzi pubblicitari esposti contengano indicazione di sponsor e/marchi commerciali verrà applicata la normativa prevista dall'art. 22 del Regolamento n. 335, ad esclusione degli sponsor che prestino servizi o effettuino manifestazioni a favore della Città.

Eventuali orari di apertura degli impianti riservati a particolari categorie sociali dovranno essere esposti nelle bacheche.

Il concessionario è tenuto ad affiggere in apposita bacheca, all'interno della propria sede sociale, copia degli statuti societari e dei regolamenti di polizia urbana e di ordine pubblico al fine di prevenire attività e comportamenti illeciti da parte dei partecipanti e dei frequentatori in genere.

## **ART. 9**

### ***Obblighi assicurativi***

Il concessionario risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nell'impianto a vario titolo per le mansioni assunte e si obbliga a tenere la Civica Amministrazione sollevata ed indenne da qualsiasi responsabilità, civile e penale, od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della presente concessione.

Il concessionario è responsabile dei danni arrecati a persone o cose in conseguenza delle attività o omissioni svolte nell'esercizio della concessione.

L'Amministrazione non assume mai, in alcun caso, sia sul piano assicurativo che per qualsiasi altro rapporto giuridico, la qualità di coobbligato solidale per qualsivoglia obbligazione del concessionario.

Su tutti i beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il concessionario stipulerà un'adeguata polizza assicurativa ed in particolare:

1. contro i rischi dell'incendio ed eventi accessori, anche di tipo catastrofale, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile.
2. relativamente alla R.C.T. verso terzi e prestatori d'opera, sulla base dell'afflusso medio dell'utenza all'impianto.

Ove l'immobile sia già coperto da assicurazione globale fabbricati della Città, competerà al concessionario la stipula di polizza "rischio locativo".

Nelle polizze di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice liquidato direttamente alla Città di Torino. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del concessionario.

Nelle polizze assicurative R.C.T. verso terzi e prestatori d'opera deve essere stabilito che il concessionario provvede alla copertura assicurativa dei rischi connessi alla esplicazione della propria attività nell'ambito comunale per danni che comunque possono derivare a terzi, considerando terzi tra di loro anche i propri dipendenti e il Comune di Torino.

Copie di dette polizze assicurative dovranno essere depositate presso il Servizio Gestione Sport prima della stipula del contratto di concessione.

Con cadenza annuale, il concessionario dovrà inoltre inviare al Servizio Gestione Sport copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi.

## **ART. 10**

### ***Custodia***

Il concessionario provvederà alla custodia ed alla vigilanza dell'immobile, degli impianti, delle attrezzature nonché all'apertura e chiusura dell'impianto mediante proprio personale.

Il concessionario si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la custodia e la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature.

## **ART. 11**

### ***Obblighi Previdenziali***

Al personale dipendente ed ai soci lavoratori del concessionario impiegati presso l'impianto dovrà essere applicata la vigente normativa sul lavoro e/o sulla Cooperazione e sulla Previdenza Sociale.

La Civica Amministrazione potrà chiedere la consegna dell'elenco dei lavoratori occupati e/o avviati al lavoro nel complesso sportivo nonché della documentazione comprovante versamenti previdenziali e assistenziali a loro favore.

La Civica Amministrazione potrà in ogni caso revocare la concessione prima della naturale scadenza nel momento in cui gli organi di controllo preposti dalla legislazione e dalla regolamentazione vigente abbiano ravvisato, accertato e sanzionato definitivamente irregolarità direttamente imputabili al concessionario circa il rispetto della normativa previdenziale, assistenziale ed antinfortunistica nell'impiego degli addetti all'impianto in argomento (soci, dipendenti, collaboratori od operanti a qualsivoglia titolo).

## **ART. 12**

### ***Obblighi sulla sicurezza***

Il concessionario è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., con conseguente redazione del D.V.R. (Documento Valutazione del Rischio) di cui agli artt. 28 e 29 del D.Lgs 81/2008.

Il concessionario è tenuto a predisporre, ai sensi della vigente normativa, il D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze) in caso di affidamento a imprese appaltatrici o a lavoratori autonomi di lavori effettuati all'interno dell'impianto sportivo.

Il concessionario è tenuto ad avviare le procedure, adottare le misure e predisporre tutte le attività, gli atti e i provvedimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. per quanto concerne la sicurezza e l'igiene nei locali, nonché tutti gli atti e le azioni previste nei riguardi dei lavoratori dipendenti, degli utenti, del pubblico e dei visitatori.

## **ART. 13**

### ***Interventi edilizi - Divieti***

E' fatto divieto al concessionario, durante tutto il periodo della concessione, di eseguire interventi edilizi e modifiche dei locali interni, delle aree esterne e di ogni struttura presenti al momento della consegna dell'impianto, e/o effettuare costruzioni di nuovi manufatti mobili o stabili, anche se trattasi di opere temporanee, senza specifica autorizzazione formale rilasciata dal Servizio Gestione Sport e dal Servizio Infrastrutture per il Commercio e lo Sport.

Per l'esecuzione delle opere formalmente autorizzate è necessario attivare la procedura di cui all'art. 2.

Rimane fermo che tutte le opere inerenti ad interventi edilizi di qualunque tipologia effettuate in assenza di regolari permessi di costruire o titoli autorizzativi ovvero che non verranno ritenute, da parte degli uffici competenti, conformi alle autorizzazioni o concessioni



amministrative secondo le normative vigenti, dovranno essere rimosse a cura e spese del concessionario, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi esistente alla consegna dell'impianto.

Tutte le opere regolarmente eseguite si intendono acquisite in proprietà del Comune di Torino per accessione, ai sensi dell'articolo 934 del Codice Civile, senza che competa al concessionario alcuna indennità o compenso di sorta previsti dall'articolo 936 del Codice Civile. Le opere stesse, equiparabili ad interventi eseguiti direttamente dalla Città, sono esenti dagli oneri concessori ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

#### **ART. 14**

##### ***Divieto di subconcessione***

Il concessionario non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, la concessione in oggetto a nessun titolo e per nessuna ragione.

Nessuna area e/o nessun locale dell'impianto potranno essere utilizzati per finalità diverse da quelle previste dalla concessione, se non previo consenso scritto dalla Civica Amministrazione dietro motivata richiesta.

#### **ART. 15**

##### ***Bar ed esercizi pubblici***

Il concessionario ha affidato durante il periodo della precedente concessione, il servizio di bar e ristoro a terzi.

Copia della autorizzazione n. 07674123S – prot. AP 82/S129-2015-137 rilasciata dalla Direzione Commercio ed Attività Produttive ed il relativo contratto di gestione di bar e ristorante sono depositate agli atti del Servizio Gestione Sport .

Il concessionario dovrà indicare in modo ben visibile presso l'impianto e, ove presente, sul proprio sito web il nominativo del soggetto affidatario della gestione del bar e ristoro.

Il concessionario di cui al comma precedente si obbliga a tenere l'Amministrazione sollevata da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, per tutti gli atti e fatti che ne dovessero derivare dall'esercizio della predetta attività.

Il concessionario potrà, in futuro, gestire direttamente il servizio bar e ristoro o continuare ad affidarlo a terzi, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalle norme commerciali, dalle norme igienico-sanitarie e dalle norme relative alla disciplina sulla preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, fornito dei necessari permessi previsti; il bar e ristoro dovrà essere riservato ai frequentatori dell'impianto ai sensi dell'art. 8 comma 6 lettera i) della Legge Regione Piemonte 29.12.2006, n. 38 e s.m.i. Qualora l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande, in quanto fisicamente separabile dalla parte sportiva dell'impianto, sia aperta al pubblico, è necessario ottenere la preventiva autorizzazione da parte della Servizio Gestione Sport e successivamente la preventiva autorizzazione amministrativa prevista per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto della normativa vigente in materia e dei criteri di programmazione commerciale approvati dalla Città di Torino.

Nel caso di affidamento a terzi, muniti dei necessari requisiti, il concessionario dovrà richiedere al Servizio Gestione Sport la necessaria e preventiva autorizzazione. Copia del relativo contratto dovrà essere preventivamente depositata presso il suddetto Servizio.

Qualora nell'ambito della gestione della concessione, per la sua attività commerciale, l'esercizio di somministrazione bevande e alimenti si trasformi di fatto in attività rivolta al pubblico, o si svolgano attività rivolte a un pubblico indifferenziato, la Civica Amministrazione provvederà alla rivalutazione del canone riferito ai locali adibiti a bar e ristoro, in applicazione di quanto previsto all'art. 11 del Regolamento per la concessione degli impianti sportivi comunali. Allo stesso modo, in applicazione di quanto previsto all'art. 13 del citato Regolamento, verrà rivalutato l'onere delle utenze posto a carico della Città.

## **ART. 16**

### ***Manutenzione***

Durante la concessione sono a carico del concessionario tutte le spese relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'impianto sportivo, dei manufatti, delle attrezzature, delle recinzioni e ogni altra manutenzione connessa o pertinente con la gestione degli stessi. Il concessionario dovrà, annualmente, produrre dettagliata relazione scritta al Servizio Gestione Sport circa gli interventi effettuati.

Sono a carico della Città le spese di ristrutturazione, definibili come rilevanti interventi sulle componenti di tipo strutturale essenziali dell'impianto, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione dei suddetti interventi manutentivi da parte del concessionario.

Sono altresì a carico del concessionario lo sgombero neve e la pulizia dei marciapiedi perimetrali che dovranno essere in perfette e costanti condizioni di pulizia e di decoro.

Durante la concessione sono a carico del concessionario tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria, da realizzare a norma di legge, della piarda di imbarco.

La Città ha sempre il diritto di usufruire, a suo esclusivo giudizio, del tratto di imbarcadero in corrispondenza della riva del Po per eventuali interventi di soccorso, sulla sponda del fiume.

Il personale alle dipendenze della Città avrà libero accesso al terreno di cui trattasi e potrà usufruire della riva e delle piattaforme di approdo esistenti per l'attracco di barche e di draghe e per l'imbarco di operai e di mezzi occorrenti per lavori di manutenzione del Po.

Gli interventi di manutenzione della piarda dovranno essere eseguiti secondo la procedura di cui all'art. 2) ed autorizzati oltre che dal Civico Servizio Ponti, Canali e Vie d'Acqua e anche dalle autorità competenti in relazione a tipologia e modalità di esecuzione.

Gli interventi agli impianti elettrici e tecnologici dovranno essere preventivamente autorizzati dal Servizio Infrastrutture per il Commercio e lo Sport e dalla Società Iride Servizi.

La manutenzione delle componenti arboricole e floreali e dei manti erbosi compete esclusivamente al concessionario, rimanendo in capo alla Città esclusivamente la potatura degli alberi ad alto fusto, previa segnalazione del concessionario. Rimane, peraltro, in capo al concessionario, ai sensi dell'art. 2051 del C.C., la piena responsabilità per fatti lesivi a danno di terzi a cui la Città resta in ogni caso estranea. Affinché il Civico Servizio Tecnico competente possa curare la potatura degli alberi ad alto fusto, questi dovranno essere in ogni tempo accessibili ai mezzi operativi specifici (trattori, ecc.). Qualora ciò non fosse possibile, la spesa per la rimozione degli ostacoli di qualunque natura sarà posta a totale carico del concessionario.

Qualora il concessionario non rispetti tale obbligo di collaborazione e accessibilità, il Servizio Tecnico competente, previa comunicazione al concessionario, non provvederà alla cura delle alberate la cui manutenzione e responsabilità civile e penale per eventuali eventi dolosi o colposi o danni verrà assunta ad ogni effetto a carico esclusivo del concessionario.

Il Servizio competente procederà ai sensi dell'art. 27 comma 11 del N.U.E.A. del vigente P.R.G. a rilevare le eventuali alberature di alto fusto esistenti, indicandole nelle planimetrie e documentandole fotograficamente; particolare cura dovrà essere posta da parte del concessionario nella tutela delle specie botaniche e arboricole pregiate esistenti, oltre che nella salvaguardia degli apparati radicali in occasione dei lavori di risistemazione dell'impianto. Le nuove piantumazioni non potranno essere realizzate se non previamente autorizzate dal Servizio Tecnico competente, a seguito di presentazione di una relazione tecnica dei lavori da eseguire.

## **ART. 17**

### ***Utenze e tassa raccolta rifiuti***

Tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua potabile, gas cottura, riscaldamento, tassa raccolta rifiuti e telefono, sia per la parte sportiva che per la parte commerciale dell'impianto, saranno interamente a carico del concessionario.

Il concessionario manterrà la titolarità dei contratti di fornitura a servizio delle parti sia sportiva che commerciale dell'intero complesso, così come di seguito specificato:

- acqua potabile: utenza n. 0010018404/575 - contatore n. 131310049;
- energia elettrica: utenza n. POD IT 020E00066832 contatore n. 03571430 - 03574461;
- gas cottura e riscaldamento a metano: utenza n. PDR09951201178181 contatore n. 7516072.

I contatori o dispositivi di misurazione dovranno essere tenuti accessibili in ogni momento nel caso di verifiche o controlli da parte dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali aumenti dei costi delle utenze derivanti da interventi di manutenzione o incrementi di servizio effettuati dal concessionario saranno interamente a carico del medesimo, cui è fatto obbligo di segnalare ogni attività svolta che possa comportare un aumento di fabbisogno delle utenze. L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare, senza indugio e in ogni momento ritenuto utile, i flussi di utenze e le relative documentazioni.

#### **ART. 18**

##### ***Controlli***

Un'apposita Commissione di Controllo verificherà periodicamente, con cadenza almeno annuale, la puntuale osservanza della concessione relazionando all'Assessore allo Sport.

I Funzionari Comunali incaricati avranno libero accesso, in ogni momento, agli impianti per verifiche e controlli sulla ottemperanza alle normative vigenti, sulla concessione, gestione, impiantistica, manutenzione ed eventuali lavori di miglioria durante lo svolgimento delle attività stesse. Più in generale potranno verificare, in ogni momento, anche attraverso l'acquisizione, l'accesso e la consultazione, il rispetto di tutte le obbligazioni derivanti dalla concessione.

#### **ART. 19**

##### ***Obblighi a carico del concessionario***

Per quanto riguarda le transazioni relative ai pagamenti, dovranno essere rispettate le disposizioni previste dall'art. 3 della Legge 136/2010 e s.m.i. in materia di tracciabilità dei flussi monetari. In caso di inadempimento degli obblighi di cui al succitato art. 3 si applicherà alla concessione la clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il concessionario dovrà comunicare, entro trenta giorni, alla Città eventuali variazioni relative alle cariche sociali e trasmettere annualmente, entro 30 giorni dalla scadenza dell'anno di vigenza della concessione, il rendiconto della gestione complessiva, resa ai sensi dell'art. 47 della Legge 445/2000, con una dettagliata esposizione delle attività svolte e dei costi e ricavi (per gli impianti con attività sportiva e commerciale, anche con contabilità separata delle due attività) dell'impianto oggetto di concessione.

#### **ART. 20**

##### ***Penali e Revoca***

Nel caso di mancata presentazione del rendiconto di gestione di cui al precedente art. 19 e in caso di riscontrate inadempienze, rilevate a seguito dei controlli di cui al precedente art. 18 e/o quant'altro che sia di nocimento all'efficienza e al buon funzionamento dell'impianto o che violi anche solo in parte quanto stabilito nella concessione, sarà richiesto il pagamento, a favore dell'Amministrazione, di una penale pari al canone annuo di concessione che potrà essere triplicata in caso di reiterate inadempienze, a seguito di relazione specifica redatta dalla Commissione di Controllo.

Qualora l'inadempimento abbia carattere grave o prosegua indipendentemente da quanto previsto dal comma precedente, la Civica Amministrazione potrà dichiarare, previa diffida da parte degli Uffici competenti, la revoca della concessione con provvedimento amministrativo motivato.

La revoca della concessione avrà effetto immediato, fatta salva comunque la possibilità per la Città di richiesta di risarcimento danni. Nulla invece sarà riconosciuto al concessionario a qualsiasi titolo.

Sono considerate cause legittime di revoca:

- reiterati ed accertati inadempimenti o gravi negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- grave compromissione delle condizioni igienico-sanitarie o di sicurezza dell'impianto, in particolare nei servizi igienici, spogliatoi, docce;
- gravi inadempimenti relativamente all'attuazione del programma di opere di investimento di cui al precedente art. 2;
- gravi inadempimenti relativamente all'attuazione di opere e/o interventi edilizi di cui al precedente art. 13, con mancato ripristino della situazione precedente all'effettuazione di tali opere;
- reiterato mancato del pagamento dei canoni di concessione e/o delle utenze;
- mancata sottoscrizione del contratto o omessa o tardiva presentazione della documentazione richiesta dalla Città da parte del concessionario, previa diffida espressa, con termine non superiore ai 30 giorni;
- altri inadempimenti degli obblighi a qualsivoglia titolo previsti dalla concessione o riconducibili alla stessa.

Per esigenze di interesse pubblico la concessione potrà essere revocata con un preavviso di mesi tre, con il conseguente riscatto anticipato delle eventuali opere di miglioria apportate all'impianto dal concessionario e non ancora ammortizzate.

#### **ART. 21**

##### ***Risoluzione anticipata della concessione***

Il concessionario ha facoltà di richiedere la risoluzione anticipata della concessione con obbligo di preavviso di mesi sei. In tal caso la Città provvederà all'incameramento della cauzione e all'acquisizione di tutte le opere realizzate, fermo restando il diritto a favore della Città all'eventuale risarcimento dei danni, laddove imputabili al concessionario.

Pari facoltà di risoluzione, con il preavviso di cui sopra, è prevista a favore della Civica Amministrazione con il conseguente riscatto anticipato delle opere di miglioria apportate all'impianto e risarcimento degli eventuali danni a favore del concessionario.

E' altresì previsto il recesso da parte della Città, così come indicato al precedente art.4.

#### **ART. 22**

##### ***Presenza in consegna e restituzione impianto***

Entro un mese dalla sottoscrizione, per accettazione di tutte le condizioni contrattuali, del disciplinare preliminare, si procederà ad una verifica delle condizioni edilizie ed igienico-sanitarie della struttura e si redigerà apposito verbale.

La Città non è tenuta a risarcire alcun danno derivante da vizi o difetti dell'immobile e delle sue pertinenze connessi all'utilizzo dello stesso o di una sua parte anche susseguente ai vizi o difetti stessi.

Alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o risoluzione anticipati della stessa, l'immobile, dovrà essere riconsegnato alla Città in normale stato d'uso e manutenzione, libero da persone o cose non di proprietà della Città, entro tre mesi.

All'atto della restituzione dell'impianto da parte del concessionario sarà redatto apposito verbale che riporterà le condizioni edilizie ed igienico-sanitarie della struttura.

#### **ART. 23**

##### ***Rinnovo***

Alla scadenza della concessione la stessa non si rinnoverà automaticamente ma potrà essere rinnovata con apposito atto amministrativo che ne potrà rivedere i termini e secondo quanto previsto all'art. 6 del Regolamento Comunale n. 295.

La richiesta di rinnovo dovrà essere inoltrata al Servizio Gestione Sport almeno 180 giorni prima della scadenza della concessione. In fase di richiesta di rinnovo il concessionario dovrà produrre idonea ed articolata relazione scritta in merito alla gestione in scadenza ed in particolare dovrà indicare gli specifici impegni assunti per il finanziamento degli oneri di gestione e per gli ulteriori investimenti eventualmente previsti.

La concessione non potrà essere rinnovata qualora le condizioni previste dalla precedente concessione non siano state tutte interamente rispettate. A tal fine potranno essere espletati idonei controlli da parte degli uffici comunali competenti.

#### **ART. 24**

##### ***Cauzione definitiva***

Il concessionario costituisce cauzione definitiva di € 6.110,50 ( pari al 5% del canone totale al netto dell'IVA per il numero degli anni di concessione) tramite polizza assicurativa o fidejussione bancaria o versamento al Civico Tesoriere della Città a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali. La cauzione dovrà essere versata alla Città prima della sottoscrizione del contratto.

Il versamento della garanzia potrà essere effettuato, a mezzo fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, rilasciata da Società di Assicurazione in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge 10/6/1982 n. 349 o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La fideiussione bancaria o polizza assicurativa di cui sopra dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta sottoscritta dalla Città.

La garanzia fideiussoria garantirà per il mancato od inesatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal concessionario, anche per quelli a fronte dei quali è prevista l'applicazione delle penali di cui all'art. 20 della presente concessione.

Qualora la garanzia dovesse ridursi per effetto dell'applicazione delle penali, o per qualsiasi altra causa, la Città richiederà il reintegro della stessa per una somma di pari importo.

Nel caso di reiterati inadempimenti di una sola o più obbligazioni assunte dal concessionario e fatti salvi i maggiori diritti della Città, sarà disposto l'incameramento della cauzione definitiva.

Ogni effetto della presente polizza/fideiussione cesserà tre mesi dopo la riconsegna dell'impianto, comprovata da apposito verbale di cui all'art. 22 della presente concessione.

Lo svincolo della polizza/fideiussione sarà effettuato mediante restituzione del relativo documento, da parte del Comune garantito, recante annotazione di svincolo, ovvero con dichiarazione rilasciata dal Comune stesso, che liberi il fideiussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

#### **ART. 25**

##### ***Trattamento dei dati personali.***

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati personali, forniti e raccolti in occasione della concessione in oggetto, saranno trattati esclusivamente in funzione della medesima e saranno conservati presso la Civica Amministrazione. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata

che cartacea. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs 196/2003.

Incaricato del trattamento dei dati è la Dirigente del Servizio Gestione Sport Dr.ssa Susanna Rorato.

**ART. 26**

***Efficacia***

Il presente atto, mentre vincola fin d'ora il concessionario, non vincola l'Amministrazione Comunale se non al momento dell'esecutività della deliberazione approvante la concessione di cui trattasi.

L'efficacia del presente atto è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**ART. 27**

***Spese d'atto***

Le spese di atto, di contratto di registrazione e conseguenti saranno a carico del concessionario.

Agli effetti fiscali si precisa che, avendo ad oggetto prestazioni soggette ad I.V.A., il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26/4/86, n. 131.

**ART. 28**

***Controversie***

Nell'ipotesi di eventuali controversie il concessionario dovrà eleggere domicilio legale in Torino ed il Foro competente sarà quello di Torino.

**ART. 29**

***Norma di rinvio***

Per tutto quanto non espressamente disciplinato e previsto nel presente contratto, si rinvia alle normative nazionali, regionali e locali vigenti, in quanto applicabili.

Responsabile del Procedimento è la Dirigente del Servizio Gestione Sport Dr.ssa Susanna Rorato.

Torino,.....

Il Legale Rappresentante  
Reale Società Canottieri Cerea

\_\_\_\_\_

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. il concessionario dichiara di accettare quanto disposto dagli artt. 4, 7, 9, 12, 16, 17, 20 e 21 della presente concessione.

Torino,.....

Il Legale Rappresentante

Reale Società Canottieri Cerea

---

Dirigente Servizio Gestione Sport  
D.ssa Susanna Rorato

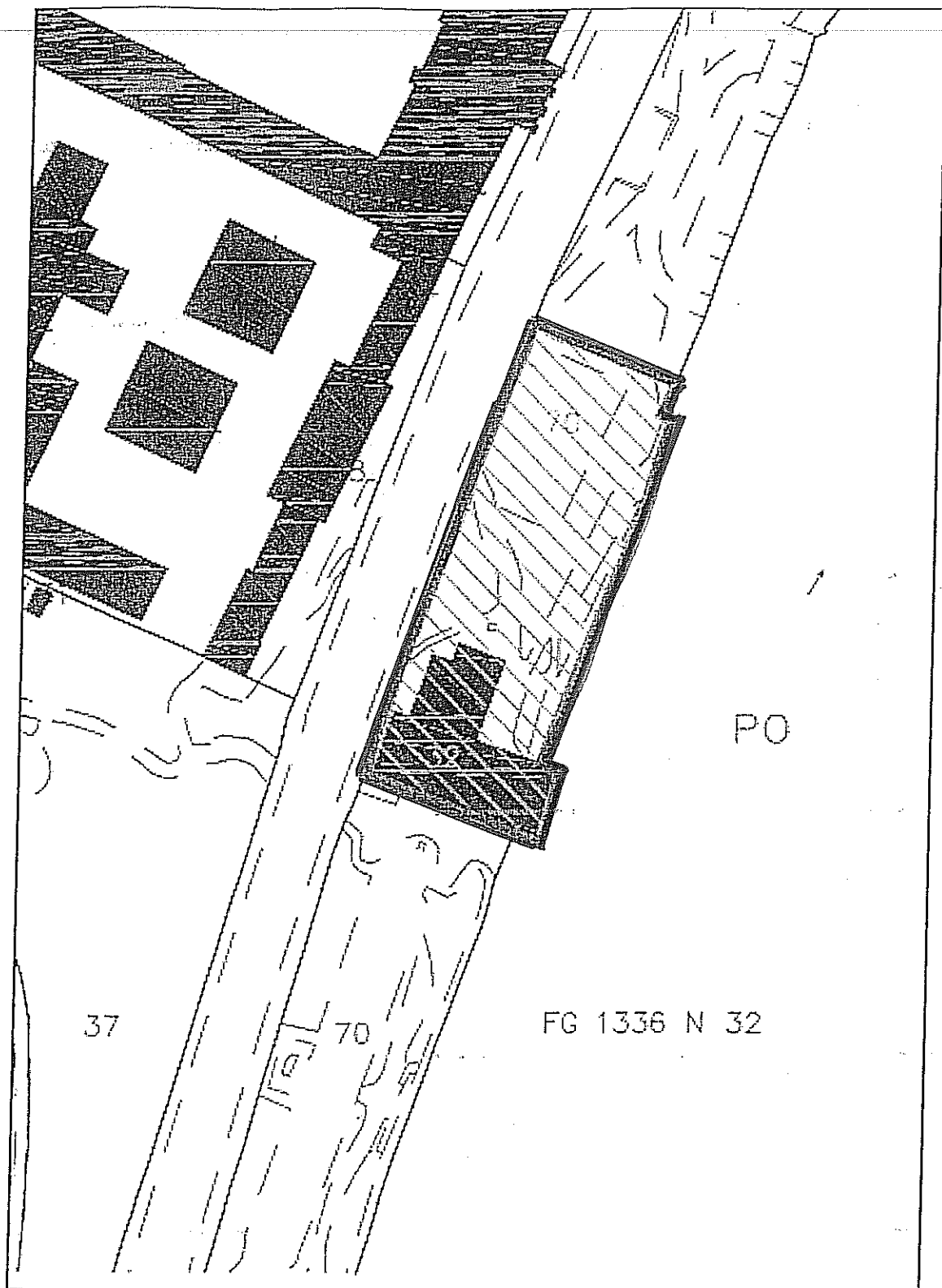
---

672/10

ALL. A

La Dirigente  
dr.ssa Susanna FORATO

AREA OCCUPATA



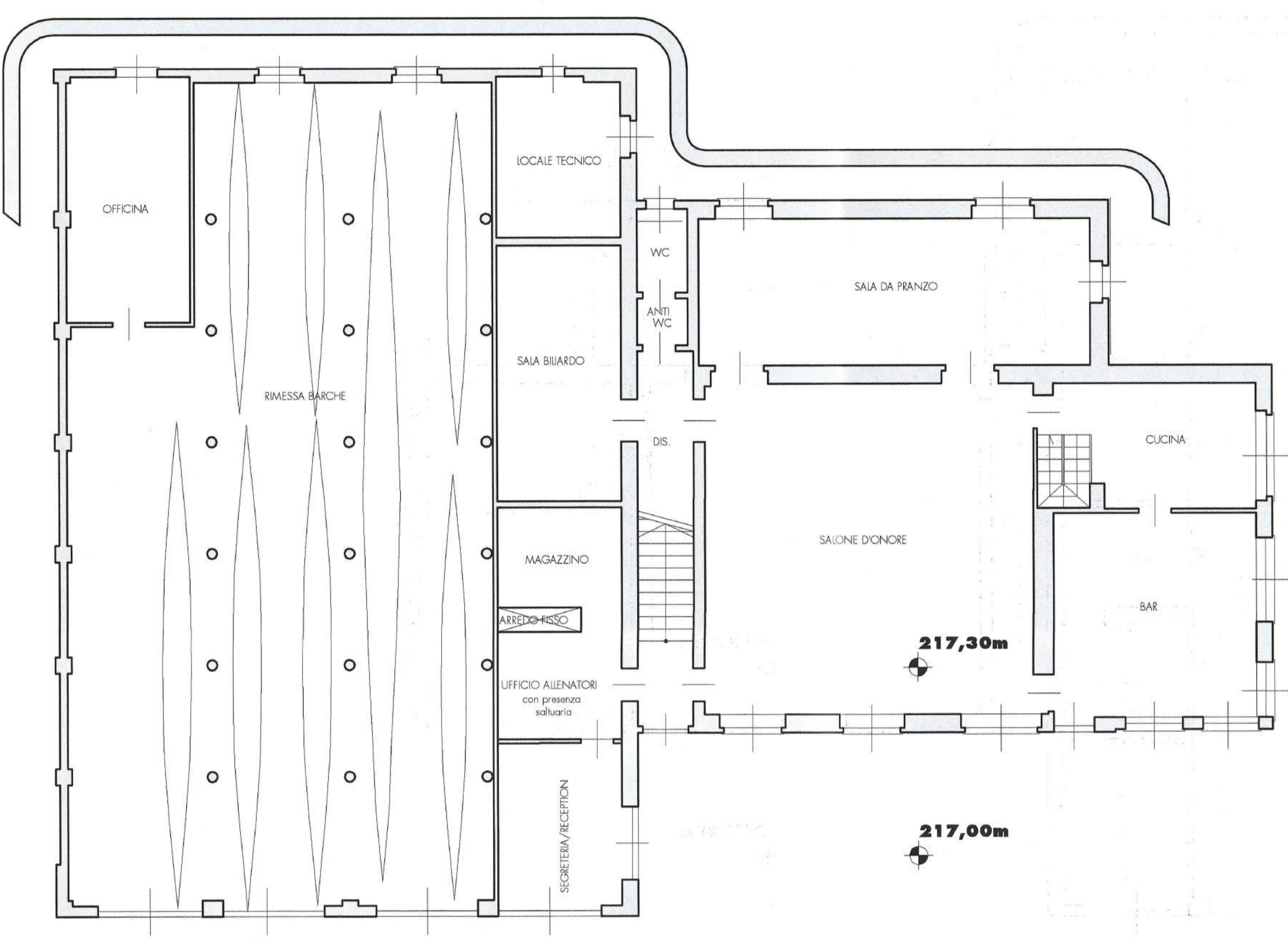
Inserita nella relazione di perizia n. 80/2014 inviata con nota prot. n. 4723 del 28/3/2014  
custodita age. aut. del Servizio Gestione Sport.





SITUAZIONE ATTUALE - PLANIMETRIA PIANO TERRENO

Scala 1:100

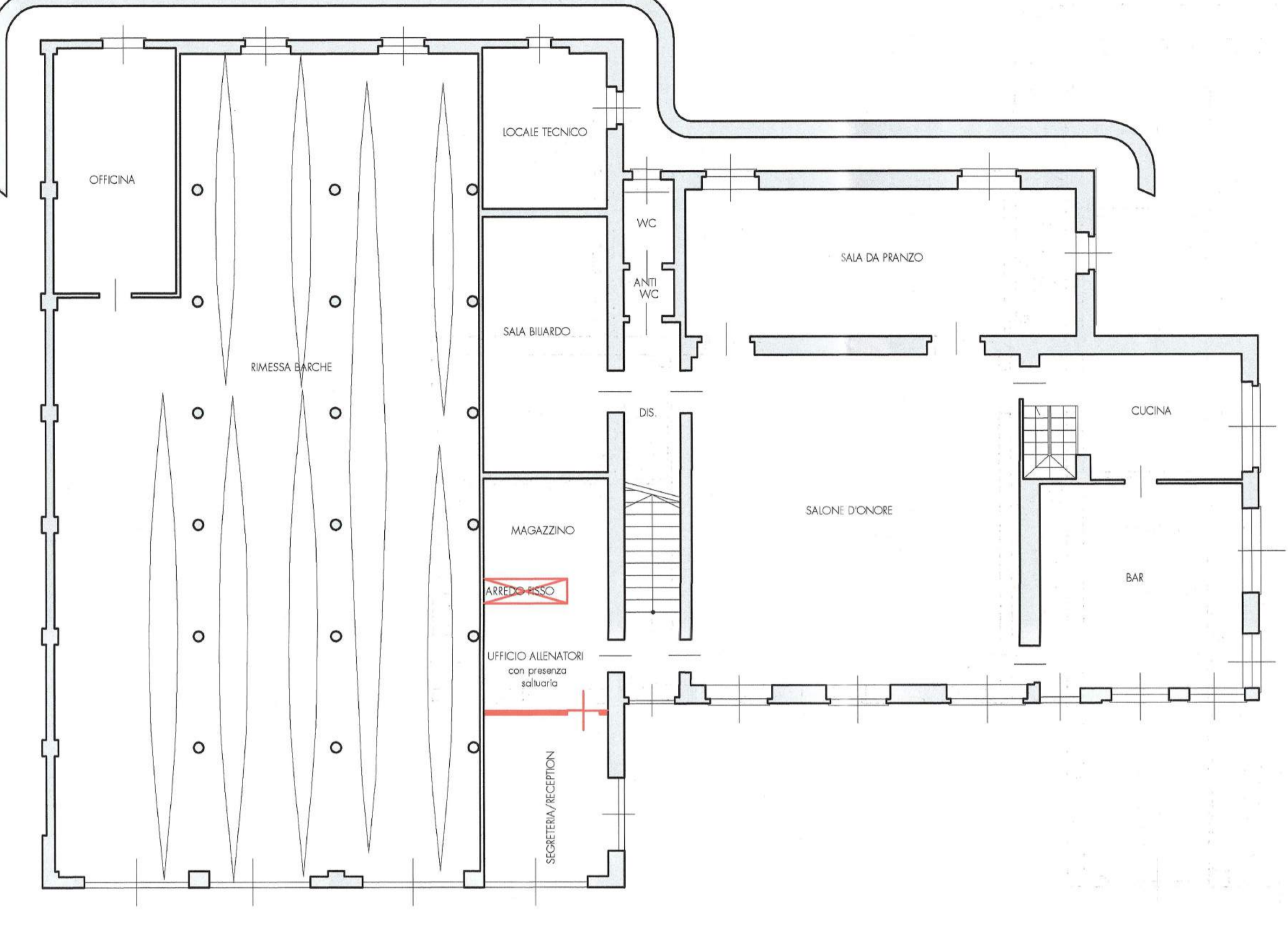


217,30m

217,00m

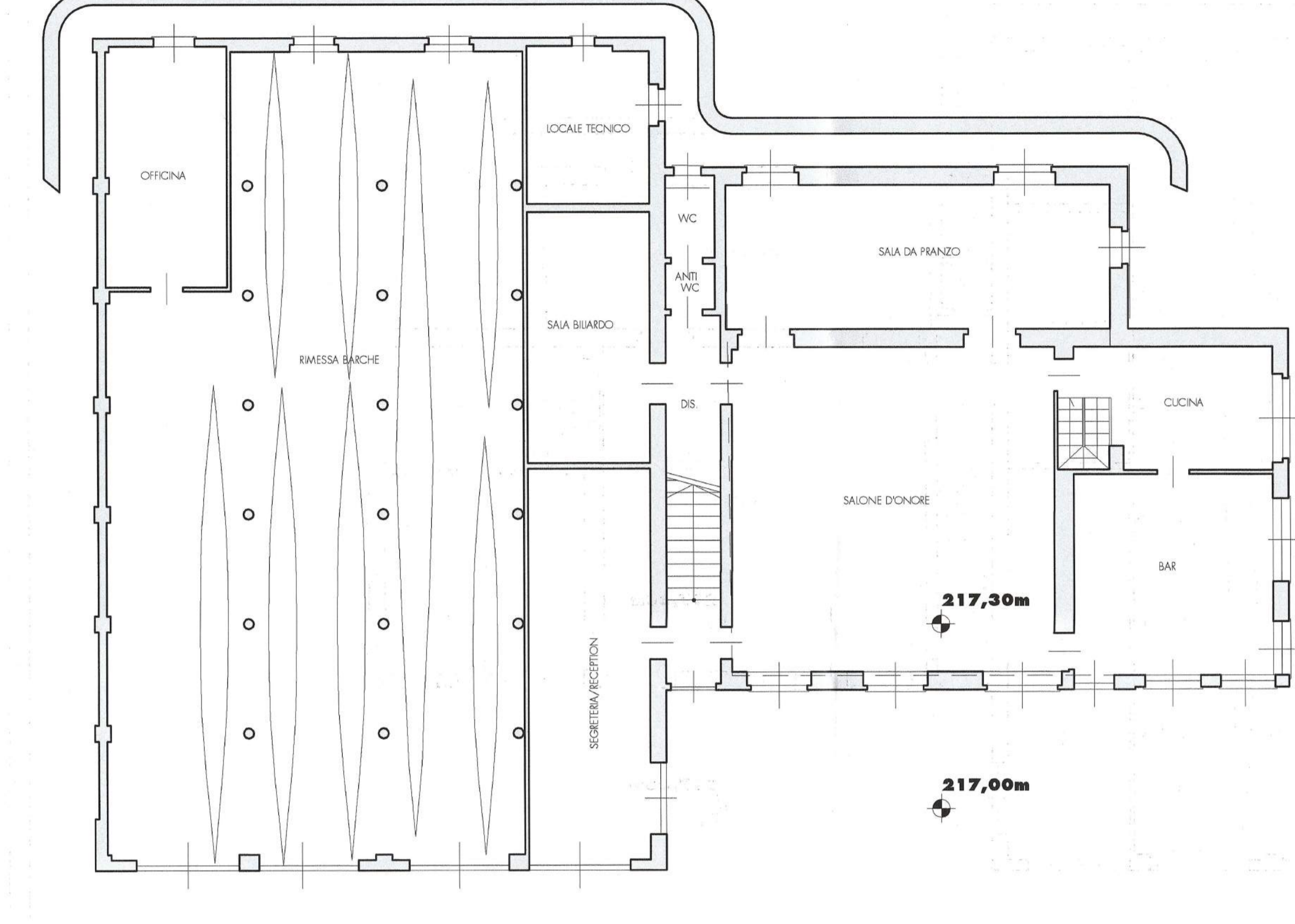
SOVRAPPOSIZIONE - PIANO TERRENO

Scala 1:100



SITUAZIONE ATTUALE - PLANIMETRIA PIANO TERRENO

Scala 1:100

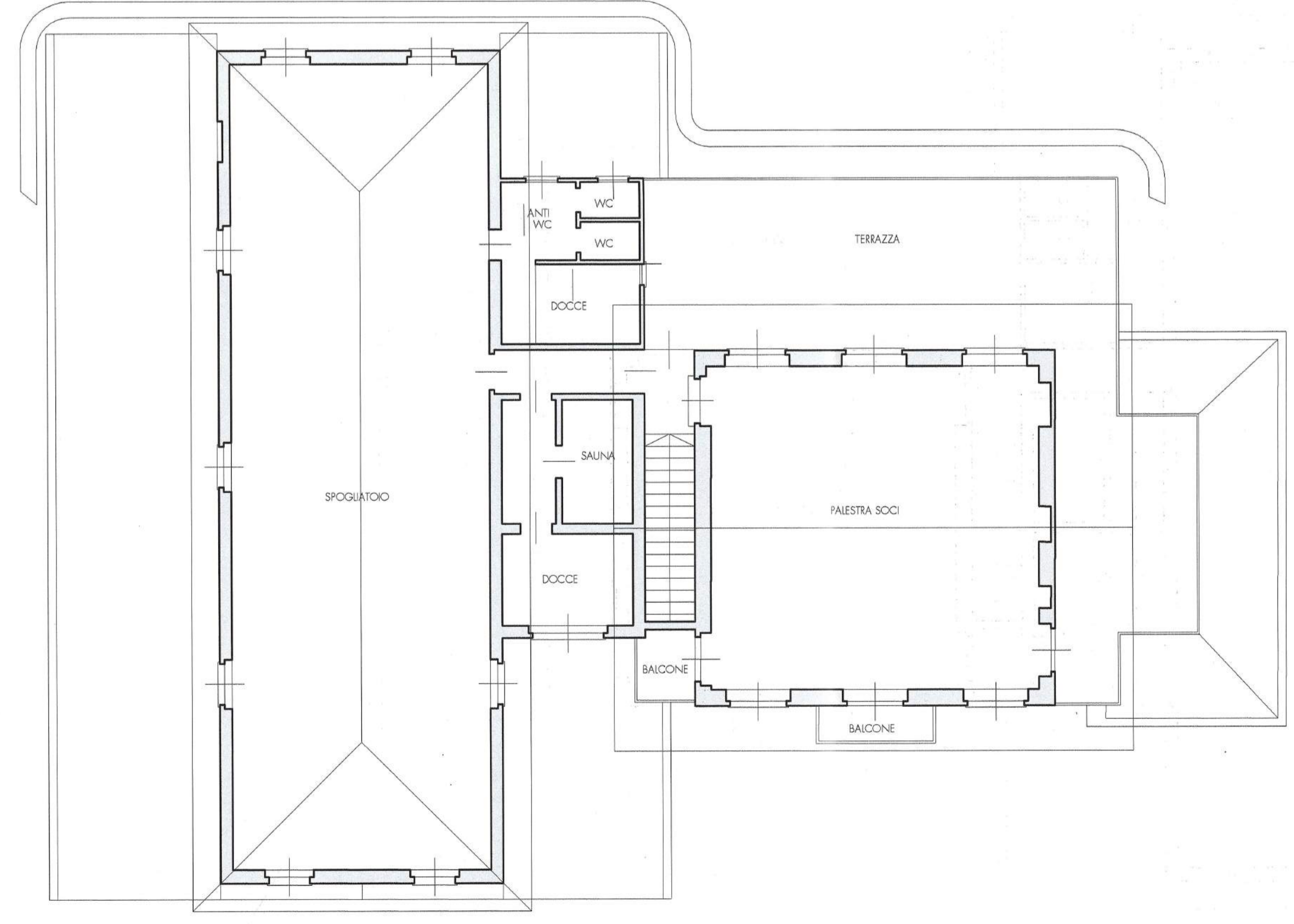


217,30m

217,00m

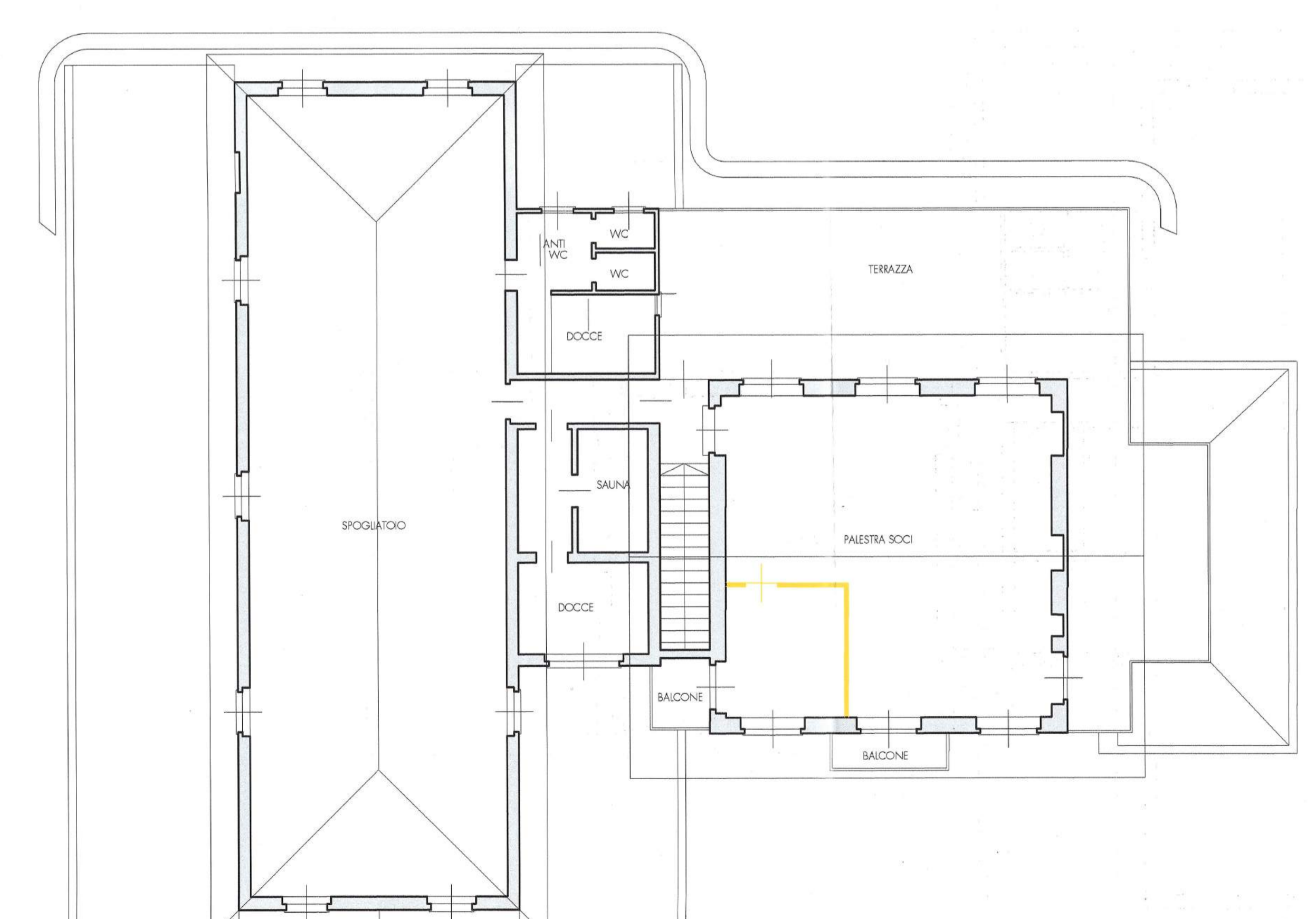
SITUAZIONE ATTUALE - PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Scala 1:100



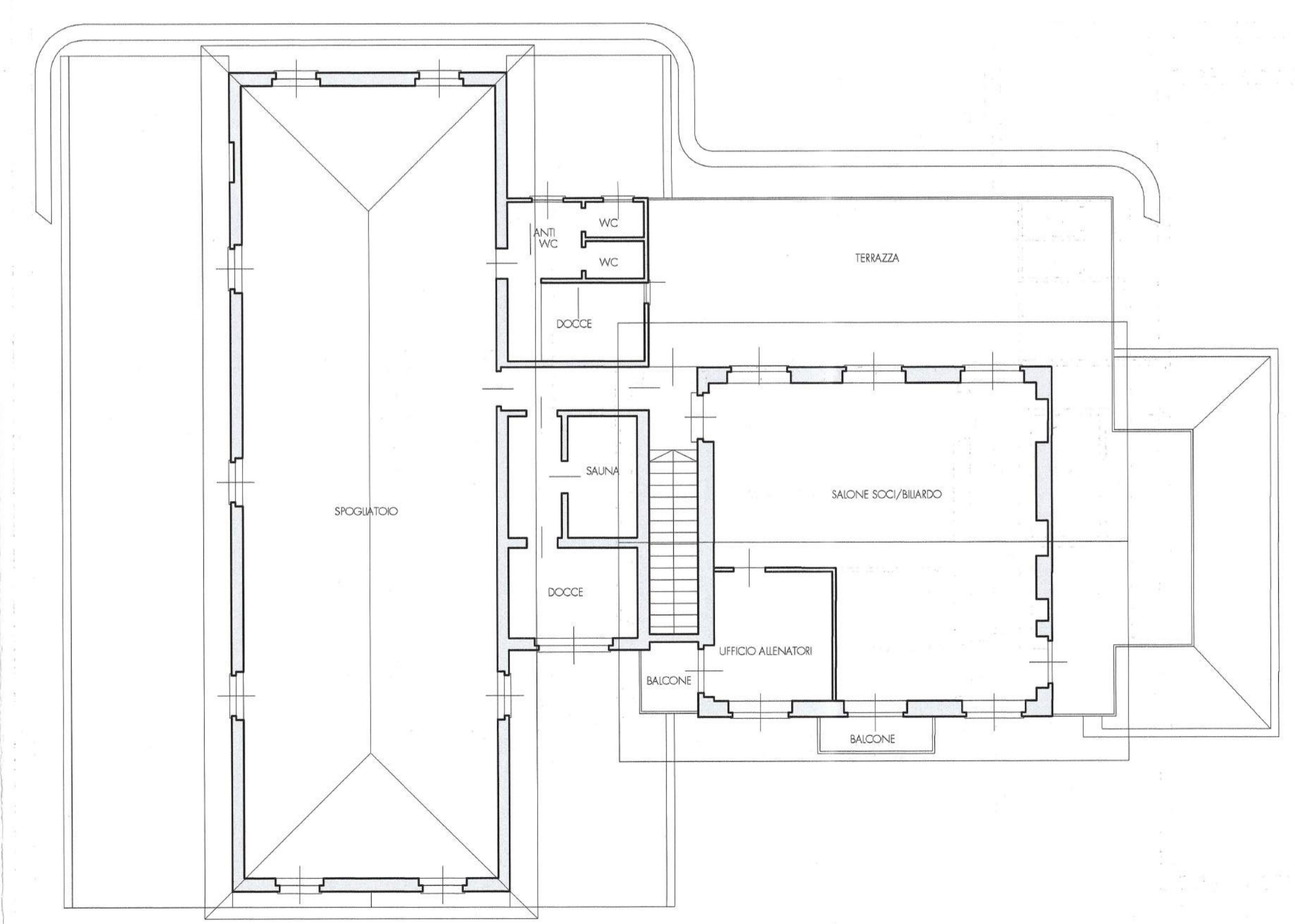
SOVRAPPOSIZIONE - PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Scala 1:100



SITUAZIONE AUTORIZZATA - PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Scala 1:100



472/10

All. 1-B

La Dirigente  
dr.ssa Susanna ROBATO

- progettazione - rilievi topografici - cantiere - coordinamento sicurezza - catasto - pratiche comunali -

# ISCASTUDIO

Via La Cassa n° 63 - 10040 - Givoletto (TO)

Regione Piemonte

Provincia di Torino

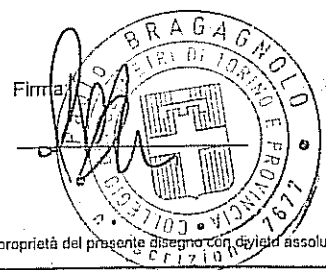
**COMUNE DI TORINO**  
Viale VIRGILIO n. 61

## PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DA REALIZZARSI PRESSO L'IMMOBILE DI VIALE VIRGILIO 61 A TORINO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
STIME ANALITICHE DEL COSTO DEGLI INTERVENTI  
ALLEGATO FOTOGRAFICO

### IL PROGETTISTA:

**Geom. Paolo BRAGAGNOLO**  
Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 7677  
C.F. BRG PLA 77E31 L219V

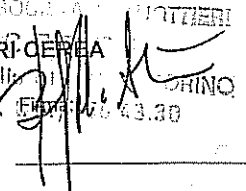


Firma:

### IL COMMITTENTE:

**REALE SOCIETA' CANOTTIERI CEREA**  
Via Virgilio n. 61 TORINO  
Tel. 011-264330

Viale VIRGILIO n. 61,  
10126 - TORINO  
C.F. 05791920019



**INDICE**

INDICE	1
DESCRIZIONE INCARICO	2
INQUADRAMENTO DELLE OPERE	2
PREMESSA	3
OPERE RICHIESTE DALLA CITTA' DI TORINO	4
ANALISI DELLE OPERE RICHIESTE DALLA CITTA' DI TORINO E STIMA DEI COSTI	5
OPERE NECESSARIE PER LA REALE SOCIETÀ CANOTTIERI CEREAL	10
ANALISI DELLE OPERE OPERE NECESSARIE E STIMA DEI COSTI	10
RIEPILOGO DELLE LAVORAZIONI E RELATIVI COSTI	12

### *DESCRIZIONE INCARICO*

Lo scrivente Geom. Paolo BRAGAGNOLO, con sede in Givoletto, Via La Cassa n. 63 a Givoletto, 10040 (TO), iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7677, CF BRGPLA77E31L219, Polizza RC Professionale Generali n. 340348262, su incarico della Reale Società Canottieri Cerea ha elaborato il Progetto Preliminare con individuazione di macro costi per la realizzazione delle opere richieste dal Comune di Torino per adeguamenti normativi e messe in sicurezza relative all'immobile di Viale Virgilio 61 e per le opere necessarie per il proseguo delle attività sportive della Società.

### *INQUADRAMENTO DELLE OPERE*

INDIRIZZO: VIALE VIRGILIO, 61 - TORINO

CATASTO TERRENI: FOGLIO 1336, PART. 32

PROPRIETÀ: COMUNE DI TORINO

CONVENZIONE A: REALE SOCIETÀ CANOTTIERI CEEA

STATO DELLA CONVENZIONE: IN RINNOVO

## PREMESSA

A seguito di sopralluogo da parte dei tecnici la Città di Torino ha richiesto alla Reale Società Canottieri Cerea alcuni lavori di messa in sicurezza e adeguamenti Normativi.

Tali opere si riassumono in:

- ✓ Consolidamento scarpate a fiume lato parcheggio;
- ✓ Sistemazione della protezione delle rive;
- ✓ Risanamento della piarda;
- ✓ installazione di mancorrenti sulle scalette di accesso al fiume;
- ✓ adeguamento del parapetti in legno delle terrazze/balconi piano primo.

Alcune delle opere richieste dalla Città di Torino, richiedono un iter burocratico particolarmente impegnativo dal punto di vista temporale ed economico.

Si rimanda al capitolo descrittivo per l'analisi dei tempi e dei costi.

Le opere necessarie invece allo svolgimento delle attività della Reale Società' Canottieri Cerea consistono in:

- ✓ Rifacimento della Centrale Termica;
- ✓ Realizzazione degli spogliatoi e dei servizi femminili;
- ✓ Realizzazione del servizio igienico per le persone diversamente abili al piano terreno;
- ✓ Realizzazione della copertura parziale della terrazza al piano primo con struttura in acciaio e vetro.

Purtroppo l'ipotesi iniziale, già sottoposta alla Città di Torino durante le fasi preliminari del rinnovo della Convenzione, che prevedeva la realizzazione degli spogliatoi nel cantiere (l'attuale deposito barche) è stata causa forza maggiore accantonata in quanto prevedeva investimenti molto alti per la realizzazione delle opere interne con la conseguente realizzazione di strutture fisse coperte per il rimessaggio delle barche in esubero all'esterno nell'attuale parcheggio.

Inoltre l'iter burocratico (sovrintendenza, paesaggistica e altri vincoli ambientali/architettonici) avrebbe allungato troppo la realizzazione dello spogliatoio femminile, divenuto indispensabile. Non da meno l'importo degli investimenti era troppo elevato per l'assemblea dei soci che si è dimostrata contraria all'investimento ipotizzato dal Consiglio Direttivo della Società in confronto alla durata della Convenzione proposta dalla Città di Torino.

Si rimanda al capitolo descrittivo per l'analisi dei tempi e dei costi.

## OPERE RICHIESTE DALLA CITTA' DI TORINO

Le lavorazioni richieste dalla Città di Torino, richiedono l'approvazione di Enti Terzi all'Edilizia Privata, in particolare:

- ✓ Sovrintendenza;
- ✓ Aipo;
- ✓ Settore Ponti e Vie d'acqua;
- ✓ etc

In prima approssimazione, e dai colloqui preliminari già effettuati con tali Enti, si ipotizza che dalla presentazione delle pratiche presso gli Enti preposti l'iter sia completo per l'inizio dei lavori dai 12 ai 18 mesi.

A questi tempi vanno inoltre aggiunti i tempi di progettazione delle varie opere.

Alcune risultano particolarmente semplici come l'installazione dei mancorrenti, altri come il risanamento della piarda e la sistemazione delle sponde e delle rive, sono più complessi, interessano diverse figure professionali specialistiche come strutturista specializzato in opere in C.A. in acqua, geologo e altri, che richiedono studi più approfonditi e complessi. Il tempo di progettazione comprende anche i colloqui preliminari da effettuarsi con ogni singolo Ente prima della presentazione di qualsiasi progetto.

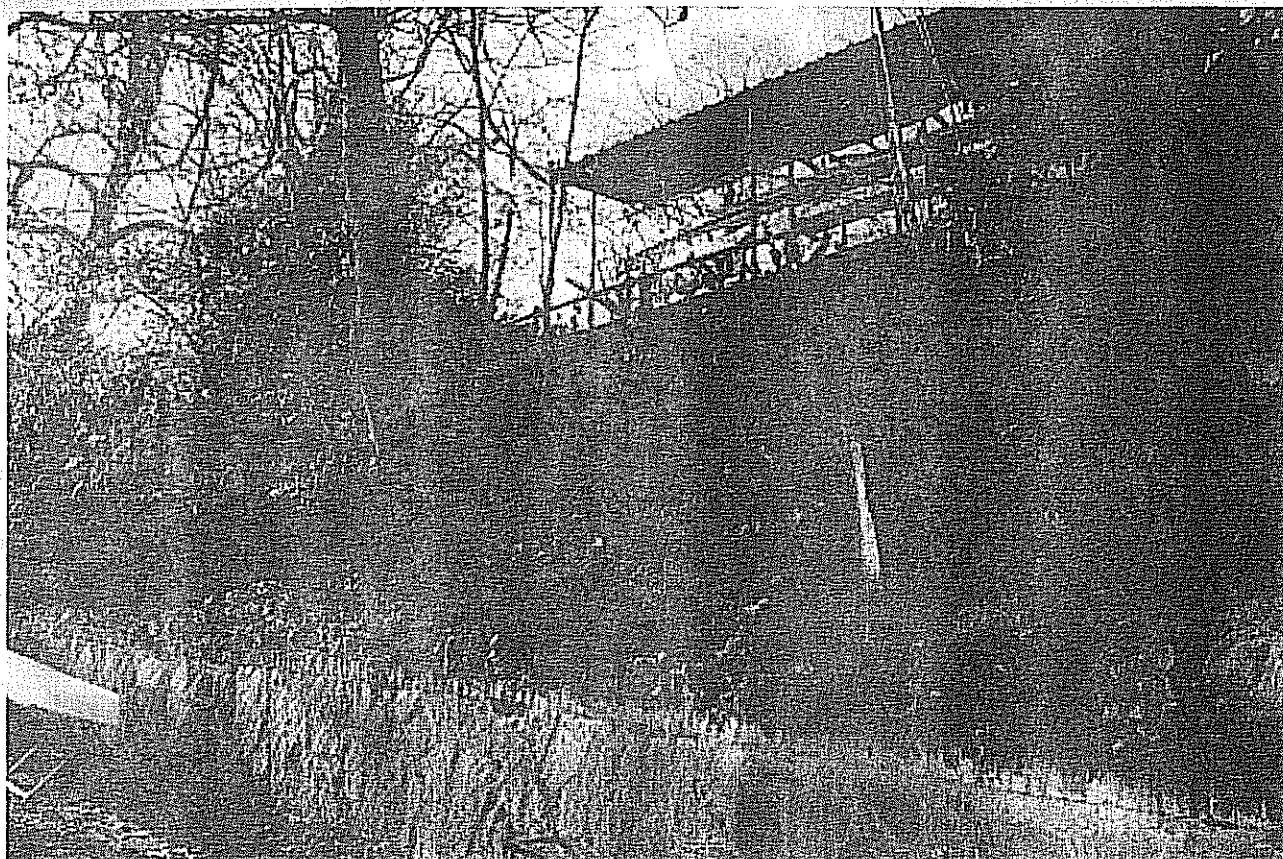
- ✓ Consolidamento scarpate a fiume lato parcheggio;
- ✓ Sistemazione della protezione delle rive;
- ✓ Risanamento della piarda;
- ✓ installazione di mancorrenti sulle scalette di accesso al fiume;
- ✓ adeguamento del parapetti in legno delle terrazze/balconi piano primo.

## ANALISI DELLE OPERE RICHIESTE DALLA CITTA' DI TORINO E STIMA DEI COSTI

✓ Consolidamento scarpate a fiume lato parcheggio;

- L'intervento richiesto prevede l'analisi del terreno con prove tecniche sul campo da parte di un laboratorio su indicazioni di un Dottore Geologo. A seguito dei risultati delle analisi, il Geologo darà indicazioni allo Strutturista sulla qualità del terreno compresa la portanza e le caratteristiche di resistenza, per poter permettere di calcolare gli interventi necessari per il consolidamento previsto. Tale attività è stata stimata in ad esclusione delle spese professionali

o IMPORTO STIMATO 25.000,00 €



✓ Sistemazione della protezione delle rive

- L'intervento è a completamento del consolidamento delle scarpate, la sua realizzazione è meno complessa della precedente in quanto si avranno già i risultati delle analisi del terreno da utilizzare per i calcoli dei parapetti. Tale attività è stata stimata in ad esclusione delle spese professionali

o IMPORTO STIMATO 5.000,00 €



✓ Risanamento della piarda

- Il risanamento della piarda richiesto vista la situazione esistente risulta essere un lavoro impegnativo sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista professionale. Non si tratta semplicemente del consolidamento e del rifacimento di alcuni punti che sono aperti, ma anche al rialzamento della quota di imposta della piarda dovuta al rialzamento della quota di pelo acqua del fiume PO dalla realizzazione della nuova diga a valle della Reale Società Canottieri Cerea. La realizzazione della diga con il sistema attuale di verifica automatica della quota del fiume, ha modificato la quota del fiume nei pressi della piarda in questione, con conseguenti periodi piuttosto lunghi di allagamento della piarda. Per questo motivo si renderà necessario provvedere anche all'aumento di quota di circa 20/25 cm.. Il peso in più che andrà a gravare sulla piarda comporterà un



*maggior carico statico che le strutture dovranno sostenere, di conseguenza il consolidamento sarà più importante del previsto. L'intervento coinvolgerà un ingegnere strutturista esperto a opere in c.a. a contatto con acqua corrente. Tale attività è stata stimata in ad esclusione delle spese professionali*

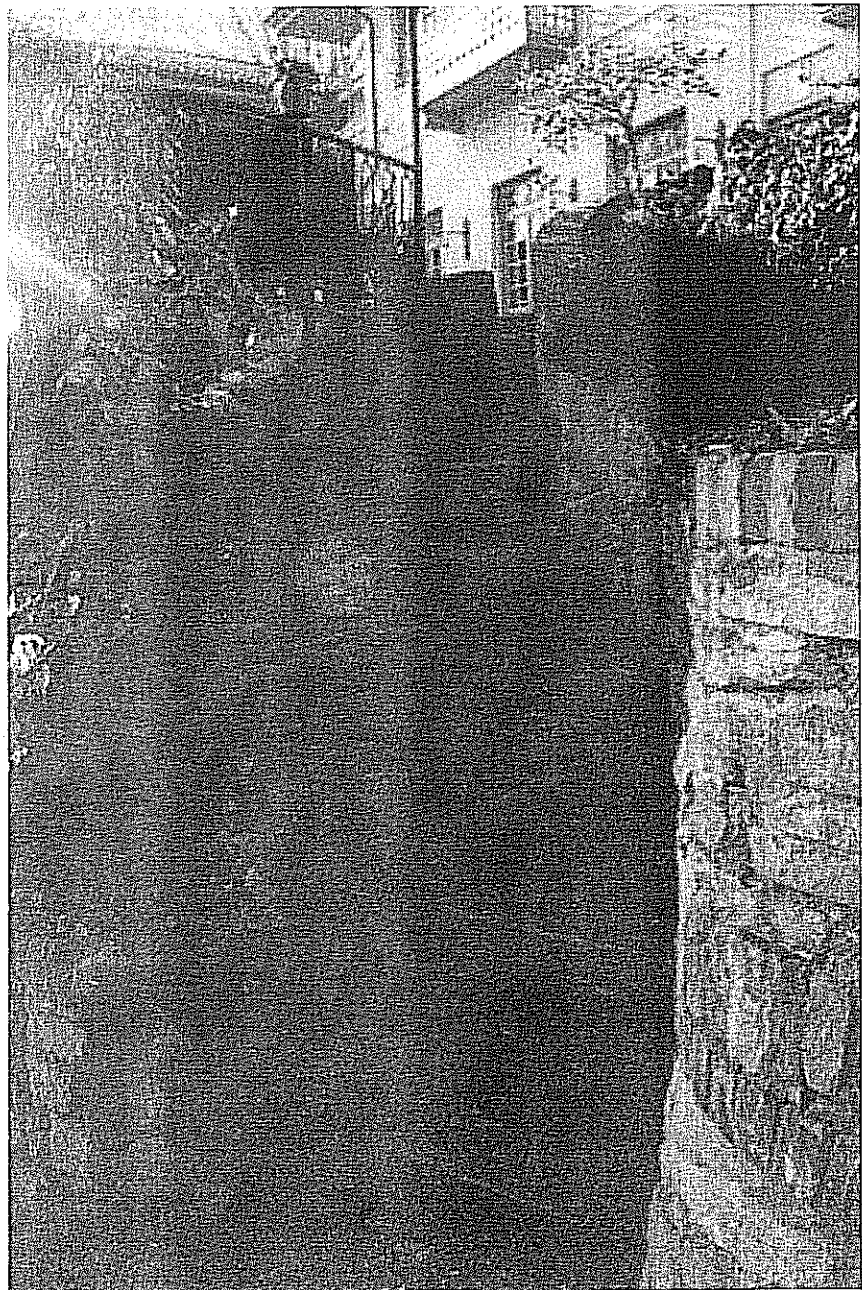
o IMPORTO STIMATO 65.000,00 €



✓ *installazione di mancorrenti sulle scalette di accesso al fiume*

- *Tale operazione risulta particolarmente semplice e poco onerosa. Si tratta di acquistare ed installare i mancorrenti per le due scalette di accesso al fiume limitrofi alla terrazza fronte fabbricato. Le operazioni non dovrebbero ricadere in procedure burocratiche particolari se non avere le certificazioni di quanto acquistato e le dichiarazioni di corretta posa dell'installatore.*

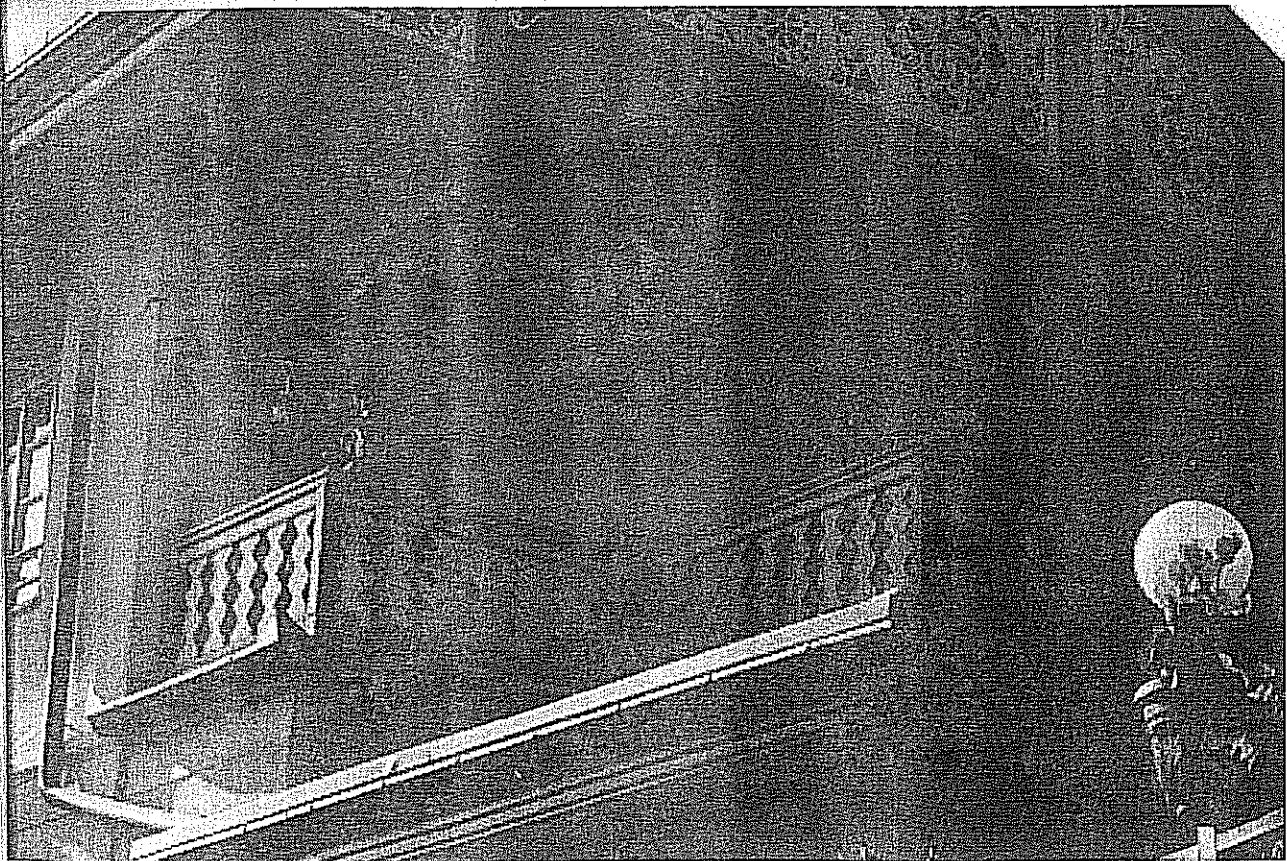
○ *IMPORTO STIMATO 3.000,00 €*



✓ adeguamento del parapetti in legno delle terrazze/balconi piano primo

- L'adeguamento normativo dell'altezza del parapetto della terrazza piano primo del fabbricato oggetto della Concessione risulta invece essere complesso dal punto di vista autorizzativo. Il palazzo, come accennato in precedenza, è sottoposto a una serie di vincoli architettonici ed ambientali. Ogni modifica esterna deve essere quindi concordata e presentata preventivamente presso la Soprintendenza dei beni Architettonici della Provincia di Torino. Il costo della realizzazione è molto variabile a seconda delle richieste dell'Ente. Il costo stimato prevede la sostituzione dei piantoni rialzati secondo la Normativa e l'installazione di un fermapiedi per rendere il parapetto a Norma (altezza minima 100cm.). Tale attività è stata stimata in ad esclusione delle spese professionali

o IMPORTO STIMATO 3.000,00 €



## OPERE NECESSARIE PER LA REALE SOCIETÀ CANOTTIERI CEREÀ

Gli interventi inderogabili che la Reale Società Canottieri Cereà deve sostenere per le buone riuscita delle attività sportive di cui al proprio interesse risultano avere un iter Burocratico molto più snello di quelle richieste dalla Città di Torino, in quanto i lavori interni sono compatibili con il PRGC vigente senza approvazione di Enti Terzi. Le opere previste sono:

- ✓ Rifacimento della Centrale Termica;
- ✓ Realizzazione degli spogliatoi e dei servizi femminili;
- ✓ Realizzazione del servizio igienico per le persone diversamente abili al piano terreno;
- ✓ Realizzazione della copertura parziale della terrazza al piano primo con struttura in acciaio e vetro.

## ANALISI DELLE OPERE OPERE NECESSARIE E STIMA DEI COSTI

### ✓ Rifacimento della Centrale Termica

- *L'intervento prevede la completa sostituzione dell'attuale impianto di produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria. L'incremento dei volumi previsti nella realizzazione degli spogliatoi e del servizio igienico disabili crea inoltre la necessità di installare un impianto di trattamento aria dedicato a tali aree per garantire i ricambi di aria richiesti dalla normativa igienico sanitaria. Considerata anche la grande quantità di acqua calda sanitaria utilizzata dalle docce presenti sia negli spogliatoi attuali, sia in quelli che si andranno a realizzare, è previsto l'incremento dell'impianto con una batteria di pannelli solari per la produzione di ACS limitando le emissioni in atmosfera dovute all'accensione delle caldaie. Tale soluzione tecnica prevede anche l'installazione di serbatoi di accumulo adeguati per soddisfare la contemporaneità del numero di docce degli spogliatoi.*

o IMPORTO STIMATO 55.000,00 €

### ✓ Realizzazione degli spogliatoi e dei servizi femminili

- *L'intervento prevede la completa ristrutturazione di un'ala del fabbricato adiacente al Salone di Rappresentanza. Le destinazioni d'uso previste (spogliatoio, ufficio allenatori e bagno disabili) rendono necessario per rendere abitabili dal punto di vista di regolamento di Igiene, la realizzazione di un impianto di trattamento aria per garantire il ricircolo dell'aria in tali ambienti. Oltre a questo si tratta di demolire tutte le murature attuali, ricostruirle in base al nuovo lay-out, realizzare gli impianti idrico-sanitari, rivestimenti,*

pavimenti, rivisitazione di tutte le quote di calpestio attuali per rendere accessibile al disabile il locale bagno, sistemazione della copertura lato interno e altre opere accessorie ed indispensabili. L'attività di progettazione è già in corso e nelle tavole grafiche si allega la soluzione distributiva approvata dall'ultimo Consiglio Direttivo svoltosi in forma aperta presso la Sede. Tale attività è stata stimata in ad esclusione delle spese professionali

o IMPORTO STIMATO 50.000,00 €

✓ Realizzazione del servizio igienico per le persone diversamente abili al piano terreno

- La realizzazione del servizio igienico disabili è una operazione che va di pari passo con la realizzazione dello spogliatoio femminile. Il bagno disabili sarà completato con tutte le apparecchiature ed accessori previsti dalla Normativa. Tale attività è stata stimata in ad esclusione delle spese professionali

o IMPORTO STIMATO 5.000,00 €

✓ Realizzazione della copertura parziale della terrazza al piano primo con struttura in acciaio e vetro

- La realizzazione della copertura parziale della terrazza è necessaria alla Reale Società Canottieri Cerea per ampliare gli spazi ad oggi molto sacrificati della zona palestra. Il numero di soci attuali e con le previsioni di aumento nel prossimo futuro vista la realizzazione delle opere per l'adeguamento del settore femminile, limiteranno ancora di più gli spazi nella palestra. Si rende necessario quindi la realizzazione di una struttura in acciaio/vetro (serra solare) a parziale chiusura della terrazza al primo piano lato Viale Virgilio. Tale realizzazione risulta essere piuttosto complessa dal punto di vista autorizzativo. Il palazzo, come descritto in precedenza, è sottoposto a una serie di vincoli architettonici ed ambientali. Ogni modifica esterna deve essere quindi concordata e presentata preventivamente presso la Sovrintendenza dei beni Architettonici della Provincia di Torino. Il costo della realizzazione è molto variabile a seconda delle richieste dell'Ente. Il costo stimato prevede la realizzazione di una struttura a copertura di circa 45 mq.. Tale attività è stata stimata in ad esclusione delle spese professionali

o IMPORTO STIMATO 50.000,00 €

**RIEPILOGO DELLE LAVORAZIONI E RELATIVI COSTI**  
**INTERVENTI RICHIESTI DALLA CITTÀ DI TORINO**

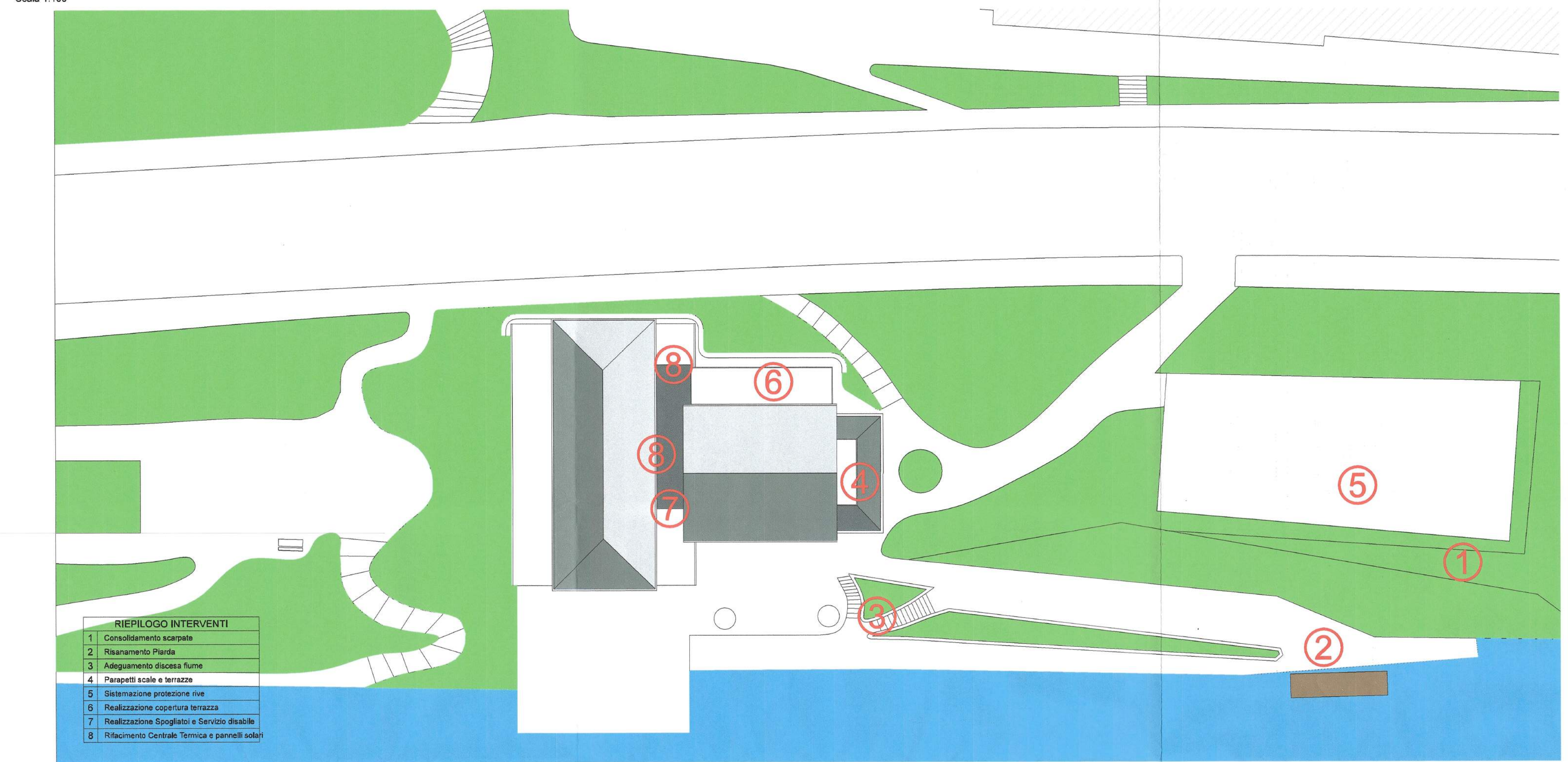
- ✓ Consolidamento scarpate a fiume lato parcheggio
    - 25.000,00 €
  - ✓ Sistemazione della protezione delle rive;
    - 5.000,00 €
  - ✓ Risanamento della piarda;
    - 65.000,00 €
  - ✓ installazione di mancorrenti sulle scalette di accesso al fiume;
    - 3.000,00 €
  - ✓ adeguamento del parapetti in legno delle terrazze/balconi piano primo
    - 3.000,00 €
- TOTALE OPERE RICHIESTE      101.000,00 €

**INTERVENTI NECESSARI ALLA REALE SOCIETÀ CANOTTIERI CEREÀ**

- ✓ Rifacimento della Centrale Termica;
    - 55.000,00 €
  - ✓ Realizzazione degli spogliatoi e dei servizi femminili;
    - 50.000,00 €
  - ✓ Realizzazione del servizio igienico per le persone diversamente abili al piano terreno
    - 5.000,00 €
  - ✓ Realizzazione della copertura parziale della terrazza al piano primo con struttura in acciaio e vetro
    - 50.000,00 €
- TOTALE OPERE NECESSARIE      160.000,00 €

Il totale degli investimenti della Reale Società Canottieri Cereà sarà quindi pari a 261.000,00 €. Tali cifre sono escluse iva e prestazioni professionali che rimangono in ogni caso a carico della Società.

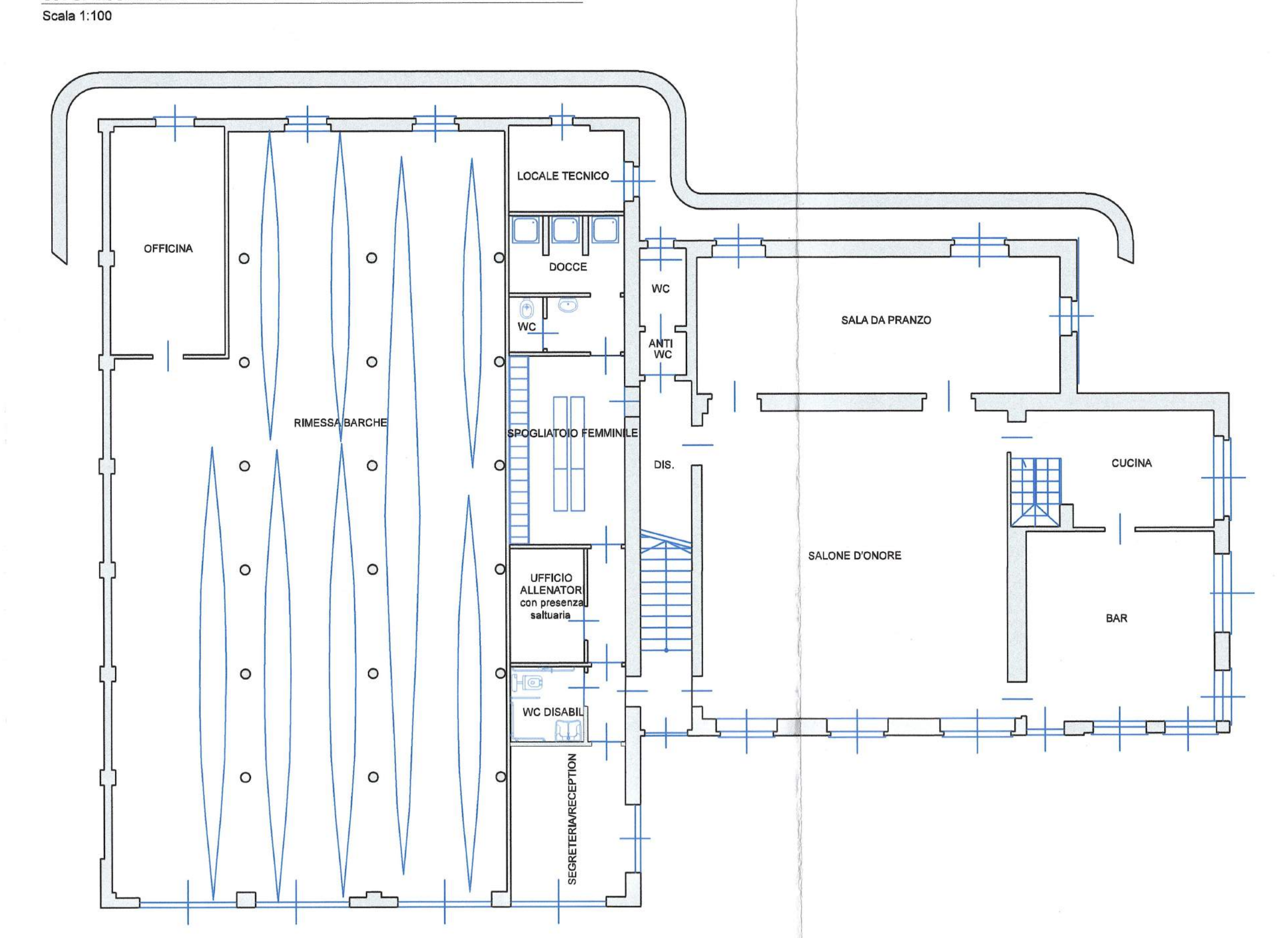
**INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI - PLANIMETRIA GENERALE**  
 Scala 1:100



**RIEPILOGO INTERVENTI**

- 1 Consolidamento scarpate
- 2 Risanamento Piarda
- 3 Adeguamento discesa fiume
- 4 Parapetti scale e terrazze
- 5 Sistemazione protezione rive
- 6 Realizzazione copertura terrazza
- 7 Realizzazione Spogliatoi e Servizio disabili
- 8 Rifacimento Centrale Termica e pannelli solari

**REALIZZAZIONE SPOGLIATOIO FEMMINILE E SERVIZIO IGIENICO DISABILE  
 SITUAZIONE IN PROGETTO - PLANIMETRIA PIANO TERRENO**  
 Scala 1:100



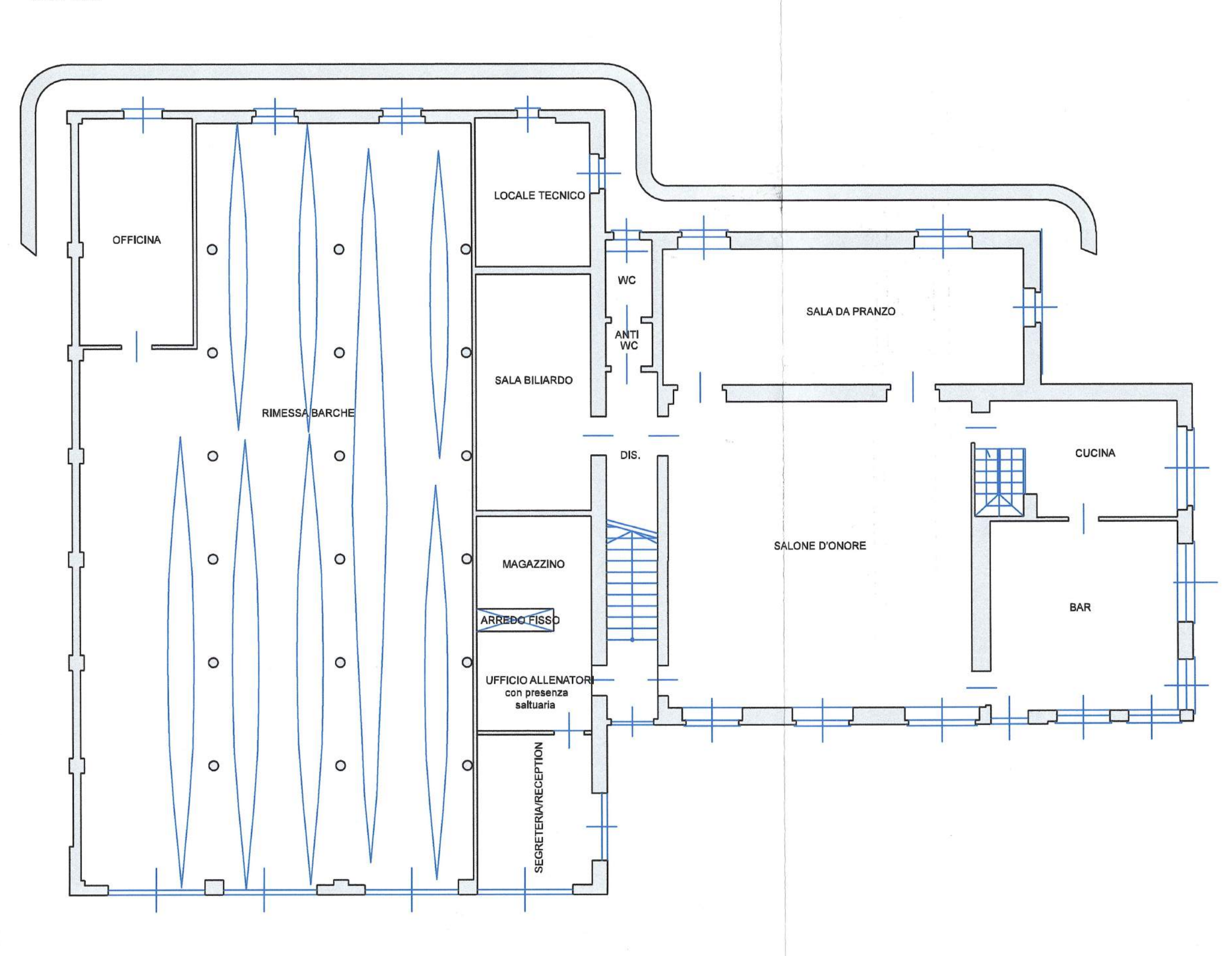
**RIPRESE FOTOGRAFICHE**



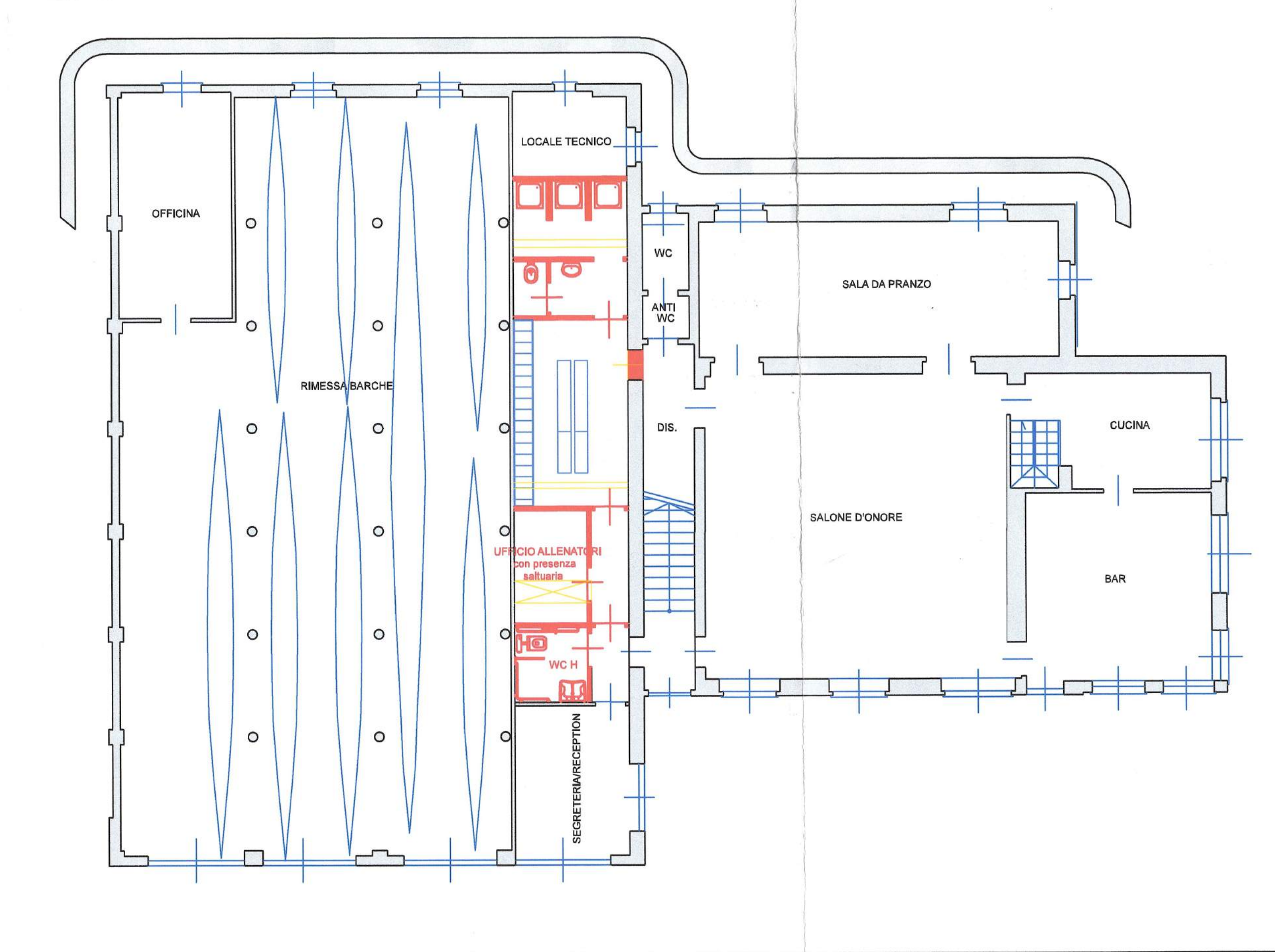
**RIEPILOGO INTERVENTI**

- 1 Consolidamento scarpate
- 2 Risanamento Piarda
- 3 Adeguamento discesa fiume
- 4 Parapetti scale e terrazze
- 5 Sistemazione protezione rive
- 6 Realizzazione copertura terrazza
- 7 Realizzazione Spogliatoi e Servizio disabili
- 8 Rifacimento Centrale Termica e pannelli solari

**REALIZZAZIONE SPOGLIATOIO FEMMINILE E SERVIZIO IGIENICO DISABILE  
 SITUAZIONE AUTORIZZATA/ATTUALE - PLANIMETRIA PIANO TERRENO**  
 Scala 1:100



**REALIZZAZIONE SPOGLIATOIO FEMMINILE E SERVIZIO IGIENICO DISABILE  
 DEMOLIZIONI COSTRUZIONI - PLANIMETRIA PIANO TERRENO**  
 Scala 1:100



- progettazione - rilievi topografici - cantiere - coordinamento sicurezza - catasto - pratiche comunali -

# IGCA STUDIO

Via La Cassa n° 63 - 10040 - Givoletto (TO)

Regione Piemonte

Provincia di Torino

## COMUNE DI TORINO

Viale VIRGILIO n. 61

### PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DA REALIZZARSI PRESSO L'IMMOBILE DI VIALE VIRGILIO 61 A TORINO

#### CRONOPROGRAMMA

#### IL PROGETTISTA:

Geom. Paolo BRAGAGNOLO

Iscritto al Collegio dei Geometri  
di Torino e Provincia al n. 7677  
C.F. BRG PLA 77E31 L219V



#### IL COMMITTENTE:

REALE SOCIETA' CANOTTIERI CEREAL  
CANOTTIERI  
CEREAL

Viale VIRGILIO n. 61,  
10126 - TORINO  
C.F. 05791920019

Via Virgilio n. 61 TORINO  
Tel. 011/230.4330



LAVORAZIONI	1	2	1	2	1	2	1	2
	SEMEST RE 2018	SEMEST RE 2016	SEMEST RE 2017	SEMEST RE 2017	SEMEST RE 2018	SEMEST RE 2018	SEMEST RE 2019	SEMEST RE 2019
✓ Consolidamento scarpate a fiume lato parcheggio:								
Progettazione								
Realizzazione								
✓ Sistemazione della protezione delle rive:								
Progettazione								
Realizzazione								
✓ Risanamento della piarda:								
Progettazione								
Realizzazione								
✓ installazione di mancorrenti sulle scalette di accesso al fiume:								
Progettazione								
Realizzazione								
✓ adeguamento del parapetti in legno delle terrazze/balconi piano primo.								
Progettazione								
Realizzazione								
✓ Rifacimento della Centrale Termica:								
Progettazione								
Realizzazione								
✓ Realizzazione degli spogliatoi e dei servizi femminili e del servizio disabili:								
Progettazione								
Realizzazione								
✓ Realizzazione della copertura parziale della terrazza al piano primo con struttura in acciaio e vetro								
Progettazione								
Realizzazione								