

REPUBBLICA ITALIANA
CITTÀ DI TORINO

SCHEMA DI CONVENZIONE

MODIFICA ED INTEGRAZIONE ALLE CONVENZIONI URBANISTICHE DEL 28 DICEMBRE 2006 E DEL 14 MAGGIO 2012 PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI UTILIZZO E DI FRUIZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO EX DOPOLAVORO MICHELIN DI CORSO UMBRIA 83 E PER LA CONCESSIONE DI AREA DELLA CITTÀ SU CORSO UMBRIA.

TRA

La Città in questo atto rappresentata da:

-, nato a, il..... domiciliato per la carica in Torino (TO), Piazza Palazzo di Città numero 1; il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Contratti ed in rappresentanza del "COMUNE DI TORINO", con sede in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010, in seguito per brevità denominato "Città", con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco prot. n. in data, adottato ai sensi dell'articolo 50 comma 10 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "....", per formarne parte integrante, omessane la lettura per dispensa dei comparetti;

E

la Società "BRAMANTE 03 S.R.L." in questo atto rappresentata da:

- ROSSO Arch. Domenico, nato a Caluso (TO) il 10 agosto 1944, domiciliato per la carica in Torino (TO), corso Montevecchio n. 38; il quale interviene e stipula in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "BRAMANTE 03 S.R.L." con sede in Torino (TO), corso Montevecchio n. 38, capitale sociale Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Torino al numero e Codice fiscale 08764080019 munito dei regolari poteri conferiti in forza del vigente statuto sociale; di seguito denominato Soggetto Proponente Attuatore.

PREMESSO

1- che in data 28 dicembre 2006 la Città e la Società Bramante 03 S.r.l., con atto a rogito notaio Cilluffo di Torino, rep. 21608 racc. 9887, registrato a Torino in data 18 gennaio 2007 al n. 1224, hanno sottoscritto la "Convenzione per la determinazione delle modalità di utilizzo e di fruizione delle aree e degli edifici situati nell'area dell'ex dopolavoro Michelin di Corso Umbria 83", di seguito denominata "Convenzione del 2006";

2- che al fine di garantire una migliore determinazione delle modalità di utilizzo e di fruizione del Centro Sportivo nell'ambito di una più efficiente organizzazione delle strutture stesse e degli spazi esistenti nonché un miglior controllo dei costi relativi alle utenze di gestione delle singole attività e al fine di sviluppare strutture ecocompatibili a basso consumo energetico, in data 14 maggio 2012 la Città e la Società Bramante 03 S.r.l., con atto a rogito notaio Cilluffo di Torino, rep. 28746 racc. 14481, registrato a Torino in data 7 giugno 2012 al n. 11228, hanno sottoscritto la "Modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica del 28 dicembre 2006 per la determinazione delle modalità di utilizzo e di fruizione dell'impianto sportivo ex dopolavoro Michelin di corso Umbria 83 e per la concessione di area della Città su corso Umbria", di seguito denominata "Convenzione del 2012";

4 – che in data 18 novembre 2015 la Società Bramante 03 S.r.l., in considerazione della contingente difficoltà di accesso al credito e della crisi generale di mercato, richiedeva di rivedere le tempistiche degli interventi edilizi relativi alle predette Convenzioni del 2006 e del 2012;

5 – che è stato approvato lo schema della presente convenzione con deliberazione della Giunta Comunale n. ... del;

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La presente Convenzione ha per oggetto l'individuazione delle tempistiche di realizzazione degli interventi edilizi relativi agli immobili adibiti a centro sportivo e ricreativo (ex dopolavoro Michelin Lotti I-II-III) sito in Torino, corso Umbria n. 83, oggetto della Convenzione del 2006.

ARTICOLO 3

INTERVENTI EDILIZI PREVISTI

(il presente articolo sostituisce l'art. 7 della Convenzione del 2006 e l'art. 5 della Convenzione del 2012)

E' prevista la possibilità per il Soggetto Proponente Attuatore di suddividere gli interventi sugli immobili che necessitano di opere di ristrutturazione in quattro lotti funzionali tra loro autonomi ed indipendenti e puntualmente:

LOTTO 1: palazzina storica

LOTTO 2: area destinata a palestra e parcheggi

LOTTO 3: edificio su Corso Umbria

LOTTO 4: campi di calcio e beach volley

Gli interventi edilizi previsti saranno realizzati con tempistiche differenziate, come meglio infra precisato, in maniera indipendente per ciascun lotto, anche in relazione all'ottenimento del finanziamento necessario per la realizzazione dei singoli interventi.

Il Soggetto Proponente Attuatore si impegna a mantenere in funzione e fruibili al pubblico i locali non oggetto di intervento.

Trattandosi di immobili che necessitano di opere di ristrutturazione, si conviene che dette opere debbano essere eseguite tenendo conto del recupero architettonico e funzionale degli immobili. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo, recupero e ristrutturazione degli immobili devono essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti, tra i quali la Soprintendenza.

Gli interventi edilizi dovranno attenersi alla prescrizioni del Servizio Verde Pubblico, che verranno puntualmente individuate in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Tutte le spese relative agli interventi suddetti sono a totale carico del Soggetto Proponente Attuatore.

Ogni successivo intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, da realizzarsi sugli immobili stessi, dovrà essere preventivamente valutato e approvato dalla Città. Il mancato adempimento della disposizione comporta l'applicazione dell'articolo 17 della precedente Convenzione del 2006.

Il Soggetto Proponente Attuatore si impegna alla messa a norma degli impianti e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Soggetto Proponente si impegna, inoltre, a verificare, in fase di realizzazione di intervento, la possibilità di adottare tecnologie ecocompatibili a basso consumo energetico.

Il progetto riguardante eventuali opere di miglioria e gli interventi sui manufatti, di cui il Soggetto Proponente Attuatore intende proporre la realizzazione e le cui opere dovranno essere eseguite a totale cura e spese dello stesso, dovrà essere presentato ai competenti Uffici della Città.

Le nuove strutture, che dovranno essere comunque preventivamente autorizzate dai competenti Uffici comunali, si intendono acquisite in proprietà dalla Città per accessione decorso il termine sessantennale dalla stipula della precedente Convenzione del 2006, ai sensi dell'art. 934 Codice Civile, senza che competa al gestore alcuna indennità o compenso di sorta previsti dall'articolo 936 del Codice Civile.

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

Fatte salve le procedure autorizzative e le valutazioni degli Uffici Tecnici comunali, si da atto che l'attuazione della presente Convenzione comporterà, fra l'altro, la realizzazione delle seguenti opere:

LOTTO 1

- Corpo centrale ex dopolavoro (edificio A): opere di ristrutturazione interna consistenti in opere di adeguamento tecnico e funzionale dell'intero immobile per lotti funzionali, restauro e risanamento conservativo di fronti esterni; è ammessa la realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni oltre alla realizzazione di circa metri quadrati 500 (cinquecento) di nuova S.L.P. all'interno della volumetria esistente. Il termine ultimo per l'attuazione degli interventi è di anni 10 dalla sottoscrizione della presente Convenzione, fermo restando l'impegno del Soggetto Proponente Attuatore a mantenere in

funzione e fruibili al pubblico nel periodo suddetto i locali non oggetto di intervento e fatto salvo un periodo di chiusura di detti locali non superiore a mesi 24 dal rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei lavori. La manica ovest della Palazzina Storica potrà essere destinata ad ospitare il Centro Anziani e sarà consegnata a lavori ultimati alla Circoscrizione IV, fermo restando l'impegno del Soggetto Proponente Attuatore a mantenere in funzione gli spazi attualmente destinati agli anziani.

LOTTO 2

- **Palestra (edificio B1) e parcheggi:** ristrutturazione dell'immobile interna ed esterna con realizzazione di una nuova S.L.P. pari a circa metri quadrati 1250 (milleduecentocinquanta) su più livelli, oltre a nuovi collegamenti verticali interni ed esterni alla struttura esistente; è compresa la realizzazione delle aree destinate a verde e parcheggi per un numero di posti auto pertinenziali che, sommati a quelli realizzati sulle aree H, siano pari a 250 posti. In sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio potrà essere proposto il mantenimento delle attuali superfici esterne destinate al gioco del calcio a 5 e al campo del beach-volley.
- **Nuovo volume (edificio B2) connesso a B1 e B3:** costruzione di un nuovo volume con una SLP di circa 360 (trecentosessanta) metri quadrati;
- **Nuovo volume (edificio B3):** costruzione di un nuovo volume con una SLP destinato a piscine e locali tecnici con una superficie complessiva di circa metri quadrati 900 (novecento) di SLP oltre alla sistemazione delle aree esterne connesse all'attività della piscina stessa;
- **Volume ex-Centrale Termica (edificio D):** demolizione del volume ex-Centrale Termica; in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio potrà essere modificata la sistemazione planivolumetrica proposta negli allegati di progetto con il possibile mantenimento del volume dell'ex Centrale termica da destinare ad impianti tecnologici e relativi servizi.
- **Demolizione delle tettoie in cemento armato lungo corso Umbria;**
- **Demolizione dell'edificio E - ex locali magazzino;** in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio potrà essere proposto il mantenimento del predetto edificio E da destinare a impianti tecnologici e deposito.

Il termine ultimo per l'attuazione degli interventi del LOTTO 2 è di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione ad eccezione dei edifici B2 e B3, per i quali il termine di attuazione è fissato al 2066.

LOTTO 3

- **Ingresso su corso Umbria (edificio C):** ristrutturazione esterna ed interna del volume esistente. Il termine ultimo per l'attuazione degli interventi è di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione.

LOTTO 4

- **Campi da calcio a 5/7 e beach volley:** di tre campi di calcio a 5/7 con relative aree di pertinenza e strutture accessorie nell'area con le seguenti prescrizioni:
 - realizzazione di un bagno pubblico con accesso dall'esterno, di cui dovrà essere assicurata la relativa manutenzione da parte del soggetto attuatore o gestore;
 - mantenimento delle alberature preesistenti.

Il termine ultimo per l'attuazione degli interventi è di 10 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione con l'impegno a provvedere alla pulizia ed alla cura dell'area, che dovrà essere recintata ad avvenuta consegna della stessa, da constatarsi con apposito verbale.

Il Soggetto proponente, decorso il quinto anno di validità della presente Convenzione, dovrà documentare alla Città lo stato di avanzamento degli interventi previsti nei Lotti di cui sopra.

ART. 4

ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO CONNESSE AL COMPLESSO SPORTIVO

(Il presente articolo integra e modifica l'art. 8 della Convenzione del 2012)

Il Soggetto Proponente Attuatore potrà gestire direttamente il servizio bar e ristorante e le attività di servizio od affidarlo a terzi, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalle norme commerciali, previa acquisizione dei necessari permessi; nel caso di affidamento a terzi il Soggetto Proponente Attuatore dovrà darne opportuna comunicazione alla Città.

Il Soggetto Proponente Attuatore si obbliga a tenere l'Amministrazione manlevata da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, per tutti gli atti e fatti che ne dovessero derivare.

Il servizio di bar e di ristorante sarà soggetto a tutte le prescrizioni disposte dalla Civica Amministrazione.

La Città, a suo esclusivo giudizio, potrà revocare in tutto o in parte le autorizzazioni relative alle attività commerciali, nel caso di fallimento del Soggetto Proponente Attuatore, a meno che, comunque nel rispetto della normativa fallimentare, queste ultime non siano svolte da un Conduttore/Gestore con regolare contratto di affitto secondo le modalità di utilizzo previste dalla presente Convenzione.

Il Proponente Attuatore, previo rilascio delle autorizzazioni da parte della Città, potrà inoltre:

- rilocizzare il servizio bar e/o il servizio ristorante in uno o più punti del centro sportivo;
- promuovere ed organizzare, nell'ambito del centro sportivo, eventi, manifestazioni, mostre e vendite straordinarie di prodotti attinenti le attività sportive praticate nel centro stesso.

Per le attività di bar, ristorazione e commerciali funzionali al Centro Sportivo è previsto il rilascio a cura della Città di Torino, delle seguenti licenze commerciali:

- n. 1 licenza di tipo A+B per ristorazione e bar da collocare nell'edificio A (edificio principale ex-dopolavoro);
- n. 1 licenza di tipo B, bar, da collocare nel Nuovo Centro Anziani;
- n. 4 esercizi di vicinato per la vendita di prodotti extra alimentari connessi alle attività sportive, socio-culturali e del tempo libero;

Tutte le sopra elencate licenze commerciali saranno aperte sia ai fruitori del Centro che al pubblico e saranno vincolate alla localizzazione di corso Umbria 83.

ARTICOLO 5

DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

In caso di contrasto fra le disposizioni della presente Convenzione, della Convenzione del 2012 e della precedente Convenzione del 2006 prevale l'applicazione delle disposizioni del presente atto. Le controversie derivanti dall'applicazione e dall'esecuzione della presente Convenzione che dovessero insorgere fra le parti saranno devolute agli organi giurisdizionali competenti.

ARTICOLO 6

ADEGUAMENTO NORMATIVO

Fermo restando quanto previsto dalla presente Convenzione, il Soggetto Proponente Attuatore si obbliga ad osservare tutte le norme di legge nazionali e comunitarie, vigenti durante il periodo di gestione. Qualora, al fine di adeguarsi a nuove disposizioni normative emanate dagli Enti competenti o per qualsiasi altro motivo non imputabile alla Città, si dovessero rendere necessari interventi di modifica alle strutture e agli impianti o aggiunte onerose, il relativo onere sarà a carico del Soggetto Proponente Attuatore.

ARTICOLO 7

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione nonché alle precedenti sottoscritte nel 2006 e nel 2012, sono assunti dal soggetto Proponente per se stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora si proceda all'alienazione totale o parziale dell'impianto sportivo oggetto delle citate Convenzioni, se ne dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alle Convenzioni stesse. Gli aventi causa del Soggetto Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopraccitati, il Soggetto Proponente, i suoi successori ed aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 8

SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle di trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare sono a totale carico del Soggetto Proponente Attuatore.

ARTICOLO 9
TRASCRIZIONE

I comparenti chiedono la trascrizione di questo atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari senza iscrizione di ipoteca legale, esonerando il signor Conservatore da ogni responsabilità.

ARTICOLO 10
DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non regolato e previsto nella presente Convenzione il Soggetto Proponente Attuatore dovrà attenersi alla normativa vigente.

Le Parti confermano gli impegni già assunti nelle precedenti Convenzioni, in particolare agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 28 della citata precedente Convenzione del 2006 intendendosi gli articoli restanti modificati ed integrati dagli articoli della successiva Convenzione del 2012 e dalla presente Convenzione;

Le Parti confermano, altresì, con il presente atto quanto dichiarato e gli impegni già assunti agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 della citata Convenzione del 2012, intendendosi gli articoli restanti modificati ed integrati dagli articoli della presente Convenzione.