

Allegato n. 3 alla deliberazione mecc.n. 2018 03052/016

**COOPERATIVA DI GESTIONE MERCATO COMUNALE COPERTO 3°
ABBIGLIAMENTO SOCIETÀ COOPERATIVA**

Piazza della Repubblica 25 - Torino
Codice fiscale/Partita Iva: 06205860015
Iscritta al Registro Imprese di Torino al n. 4191/91



**ESTRATTO DEL
VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 16 LUGLIO 2018

Constatato che l'assemblea dei soci di Cooperativa di Gestione Mercato Comunale Coperto 3° Abbigliamento Società Cooperativa (di seguito la **Cooperativa**) si tiene, come da avviso a suo tempo recapitato ai soci, con inizio alle ore 18, presso la sede della Cooperativa, con il seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) aggiornamento sulla situazione della Cooperativa;
- 2) approvazione della proposta di modifica della convenzione del 25.2.2010 tra la Cooperativa e la Città di Torino (la **Convenzione**), in conseguenza del bando per la riqualificazione del Centro Palatino, sottoscritto dalla Cooperativa il 26.2.18 e pubblicato il 28.2.18 (il **Bando**);
- 3) varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'assemblea Emanuele Cusa, nella sua qualità di commissario governativo della Cooperativa.

Il presidente indica come segretario dell'assemblea il dott. Antonio Paranzino, il quale accetta. Il dott. Antonio Paranzino è stato incaricato dal commissario governativo a collaborare alla gestione della Cooperativa.

Il presidente dell'assemblea constata che tutti i soci hanno ricevuto l'avviso di convocazione di questa assemblea, come è provato dagli avvisi con firma dei soci, allegati al presente verbale.

**COOPERATIVA DI GESTIONE MERCATO COMUNALE COPERTO 3°
ABBIGLIAMENTO SOCIETÀ COOPERATIVA**

Piazza della Repubblica 25 - Torino
Codice fiscale/Partita Iva: 06205860015
Iscritta al Registro Imprese di Torino al n. 4191/91

**ESTRATTO DEL
VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

Sono presenti all'assemblea i seguenti soci: Nasrat, Ceolin (in proprio e con delega del socio Pietroleonardo), Bolognini, Gangheri, Riggi, De Francesco, Bisterzo, Castaldo e Guo (rappresentato da sua moglie). Dunque, l'assemblea è validamente costituita, con l'assenza del solo socio Giunta. Sono presenti altresì alcuni parenti dei soci e i soci presenti sono all'unanimità d'accordo. Sono infine presenti i seguenti due esponenti di Mercato Centrale Firenze (MCF), l'aggiudicatario provvisorio del Bando: Federico Sisti e Valentina Fioravanti; anche sulla presenza di detti esponenti i soci presenti sono all'unanimità d'accordo.

Si può pertanto iniziare a trattare gli argomenti all'ordine del giorno.

Omissis

Circa il secondo punto all'ordine del giorno, il presidente apre la discussione, avendo avuto i soci la scorsa settimana la possibilità di esaminare la proposta di modifica della Convenzione, così come è stata ufficialmente trasmessa dalla Città di Torino alla Cooperativa. Sul punto il presidente chiede a Federico Sisti di integrare le informazioni fornite ai soci.

Tutti i soci presenti, dopo ampia discussione, approvano all'unanimità la proposta di modifica della Convenzione, corrispondente agli allegati 1, 2, 3 e 4 del presente verbale.

Avendo esaurito gli argomenti posti all'ordine del giorno, il presidente chiude l'assemblea alle ore 20.

Torino, 16 luglio 2018

Presidente

Emanuele Cusa

Segretario

Antonio Paranzino

**COOPERATIVA DI GESTIONE MERCATO COMUNALE COPERTO 3°
ABBIGLIAMENTO SOCIETÀ COOPERATIVA**

Piazza della Repubblica 25 - Torino
Codice fiscale/Partita Iva: 06205860015
Iscritta al Registro Imprese di Torino al n. 4191/91

**ESTRATTO DEL
VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

Si dichiara che le parti omesse non alterano né modificano quelle trascritte.

Copia conforme all'originale trascritto nel libro verbali dell'assemblea dei soci.

Torino, 16 luglio 2018

Presidente

Emanuele Cusa



CUSA
EMANUELE
Avvocato
16.07
.2018
20:28:53
UTC

Vecchio testo	Nuovo testo (in grassetto le modifiche)
<p>PREMESSE</p> <p>...</p> <p>Penultimo alinea</p> <p>- che trattandosi di area mercatale, l'esercizio dell'attività di vendita presso la sede in oggetto è consentito esclusivamente a persone fisiche o a società di persone regolarmente costituite secondo le norme vigenti, ai sensi dell'articolo 28, comma 2, decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 recante "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997 n. 59".</p> <p>ARTICOLO 2 – TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA</p> <p>Il "COMUNE DI TORINO" come sopra rappresentato e costituito trasferisce in proprietà superficiaria alla società "COOPERATIVA DI GESTIONE DEL MERCATO COMUNALE COPERTO 3° ABBIGLIAMENTO – PORTA PALAZZO – società cooperativa che, a mezzo del costituito suo legale rappresentante, accetta ed acquista parte dell'immobile sito nel Comune di Torino (TO), PIAZZA DELLA Repubblica, 23/25, elevato a tre piani fuori terra oltre due piani interrato insistente sull'area distinta in mappa al Catasto Terreni al foglio 1217, particella 100 ente urbano di are 58,23 alle complessive coerenze: a Nord Piazza della Repubblica, ad Est Piazza della Repubblica e Corso Giulio Cesare, a Sud Corso Regina Margherita, ad Ovest Piazza della Repubblica, e precisamente il seguente manufatto costituente il mercato</p>	<p>PREMESSE</p> <p>...</p> <p>Penultimo alinea</p> <p>- che trattandosi di area mercatale, l'esercizio dell'attività di vendita presso la sede in oggetto è consentito a persone fisiche, a società di persone, a società di capitali regolarmente costituite o cooperative secondo le norme vigenti, ai sensi dell'articolo 28, comma 2, decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, così come modificato dal decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, recante "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997 n. 59".</p> <p>ARTICOLO 2 – TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA</p> <p>Il "COMUNE DI TORINO" come sopra rappresentato e costituito trasferisce in proprietà superficiaria alla società "COOPERATIVA DI GESTIONE DEL MERCATO COMUNALE COPERTO 3° ABBIGLIAMENTO – PORTA PALAZZO – società cooperativa che, a mezzo del costituito suo legale rappresentante, accetta ed acquista parte dell'immobile sito nel Comune di Torino (TO), PIAZZA DELLA Repubblica, 23/25, elevato a tre piani fuori terra oltre due piani interrato insistente sull'area distinta in mappa al Catasto Terreni al foglio 1217, particella 100 ente urbano di are 58,23 alle complessive coerenze: a Nord Piazza della Repubblica, ad Est Piazza della Repubblica e Corso Giulio Cesare, a Sud Corso Regina Margherita, ad Ovest Piazza della Repubblica, e precisamente il seguente manufatto costituente il mercato</p>

1

<p>coperto III Abbigliamento, composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al piano secondo interrato: locali tecnici per impianti, vani scala e vani ascensori confinanti con il sottosuolo di Piazza della Repubblica, restante proprietà del Comune di Torino e restante proprietà del Comune; - al piano terreno (primo fuori terra): vani destinati all'esposizione e vendita, locali destinati alla direzione, servizi igienici, atrio destinato alla circolazione pedonale, scale mobili, vani ascensori dal piano terra al piano secondo, vuoto sul piano sottostante, rampa inclinata al piano superiore, corridoi di accesso pedonale, scale di emergenza e facciata ventilata costituente l'intero involucro su tre piani fuori terra del manufatto, confinanti con: Piazza della Repubblica, restante proprietà del Comune di Torino, piazza della Repubblica; - al piano primo (secondo fuori terra): vani destinati all'esposizione e vendita, servizi igienici, superficie coperta destinata alla circolazione pedonale, vuoti su piano sottostante, scale mobili di cui sopra, rampa inclinata dal piano terra al piano primo e rampa inclinata al piano superiore, vani ascensore, corridoi di accesso alla facciata ventilata con scale di emergenza, parte della facciata ventilata del piano primo confinanti con: Piazza della Repubblica, restante proprietà del Comune di Torino, piazza della Repubblica; - al secondo piano (terzo fuori terra): vano destinato alla vendita, superficie coperta esterna (terrazza), superficie coperta destinata alla circolazione pedonale, vani ascensore, rampa inclinata proveniente dal piano primo al piano secondo, vuoto sul piano sottostante, accesso alla facciata ventilata con scale di emergenza, restante parte della facciata ventilata del piano secondo, confinanti con: Piazza della Repubblica, restante proprietà del Comune di Torino, piazza della Repubblica; 	<p>coperto III Abbigliamento composto, e destinato come disciplinato nel successivo art. 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> I) al piano secondo interrato: locali tecnici per impianti, vani scala e vani ascensori confinanti con il sottosuolo di Piazza della Repubblica, restante proprietà del Comune di Torino e restante proprietà del Comune; II) al piano terreno (primo fuori terra): vani destinati alla somministrazione e vendita di alimenti e bevande, locali destinati alla direzione, servizi igienici, piazza interna, scale mobili, vani ascensori dal piano terra al piano secondo, vuoto sul piano sottostante, rampa inclinata al piano superiore, corridoi di accesso pedonale, scale di emergenza e facciata ventilata costituente l'intero involucro su tre piani fuori terra del manufatto, confinanti con: Piazza della Repubblica, restante proprietà del Comune di Torino, Piazza della Repubblica; III) al piano primo (secondo fuori terra): vani destinati alla somministrazione e vendita di alimenti e bevande e vani destinati all' esposizione e vendita extralimentare, servizi igienici, superficie coperta destinata alla circolazione pedonale, vuoti su piano sottostante, scale mobili di cui sopra, rampa inclinata dal piano terra al piano primo e rampa inclinata al piano superiore, vani ascensore, corridoi di accesso alla facciata ventilata con scale di emergenza, parte della facciata ventilata del piano primo confinanti con: Piazza della Repubblica, restante proprietà del Comune di Torino, piazza della Repubblica; IV) al secondo piano (terzo fuori terra): area non commerciale, superficie per servizi accessori e funzionali all'attività dell'area non commerciale, servizi igienici, superficie coperta esterna (terrazza), superficie coperta destinata alla circolazione pedonale, vani ascensore, rampa inclinata proveniente dal piano primo al piano secondo, vuoto sul piano sottostante, accesso alla facciata ventilata con scale di emergenza, restante parte della facciata ventilata del piano secondo, confinanti con: Piazza della Repubblica, restante proprietà del Comune di Torino, Piazza della Repubblica;
---	---

2

Detti beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- foglio 1217, numero 100, sub 4, Piazza della Repubblica n. 25 piano T-1-2, Zona Censuaria 1, categoria D/8, R.C. Euro 147.068,00;
- foglio 1217, numero 100, sub 7, Piazza della Repubblica n. 25 piano S2-S1-T, Zona Censuaria 1, categoria D/1, R.C. Euro 9.676,00.

classamento e rendita catastale proposti ai sensi del D.M. 701/94 del 19 aprile 1994, per cui le parti chiedono l'attribuzione della rendita catastale definitiva ai sensi dell'art. 12 della Legge 13.5.1988 n. 154.

Detti beni risultano oggi censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- foglio 1217, numero 100, sub 7, Piazza della Repubblica n. 25 piano S2-S1-T, Zona Censuaria 1, categoria D/1, R.C. Euro 9.676,00;
- foglio 1217, numero 100, sub 8, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.685,72;
- foglio 1217, numero 100, sub 9, Piazza della Repubblica n. 25 piano T-, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 3.693,70;
- foglio 1217, numero 100, sub 10, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.660,93;
- foglio 1217, numero 100, sub 11, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 2.255,88;
- foglio 1217, numero 100, sub 12, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 4.189,50;
- foglio 1217, numero 100, sub 13, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.214,71;
- foglio 1217, numero 100, sub 14, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 2.478,99;
- foglio 1217, numero 100, sub 15, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 3.073,95;
- foglio 1217, numero 100, sub 16, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 4.189,50;
- foglio 1217, numero 100, sub 17, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 818,07;
- foglio 1217, numero 100, sub 18, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 3.668,91;
- foglio 1217, numero 100, sub 19, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.140,34;
- foglio 1217, numero 100, sub 20, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.090,76;
- foglio 1217, numero 100, sub 21, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 3.371,43;
- foglio 1217, numero 100, sub 22, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.829,91;
- foglio 1217, numero 100, sub 23, Piazza della Repubblica n. 25

3

- piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.106,46;
- foglio 1217, numero 100, sub 24, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.021,34;
- foglio 1217, numero 100, sub 25, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 978,79;
- foglio 1217, numero 100, sub 26, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.425,63;
- foglio 1217, numero 100, sub 27, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.574,57;
- foglio 1217, numero 100, sub 28, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.021,34;
- foglio 1217, numero 100, sub 29, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 3.021,48;
- foglio 1217, numero 100, sub 30, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.446,91;
- foglio 1217, numero 100, sub 31, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 2.191,64;
- foglio 1217, numero 100, sub 32, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 4.319,44;
- foglio 1217, numero 100, sub 33, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.106,46;
- foglio 1217, numero 100, sub 34, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.106,46;
- foglio 1217, numero 100, sub 35, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.212,85;
- foglio 1217, numero 100, sub 36, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 2.149,08;
- foglio 1217, numero 100, sub 37, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.063,90;
- foglio 1217, numero 100, sub 38, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.106,46;
- foglio 1217, numero 100, sub 39, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 1.063,90;
- foglio 1217, numero 100, sub 40, Piazza della Repubblica n. 25 piano 1, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 2.872,53;

4

<p>Resta escluso dal diritto di proprietà superficaria il parcheggio pubblico realizzato al primo piano interrato, come individuato nella planimetria allegata al predetto schema di convenzione a sua volta allegato numero 1 (uno) alla Deliberazione del Consiglio Comunale della Città di Torino in data 6 ottobre 2008 n. 144/2008, già allegata al presente atto sotto la lettera "B".</p> <p>Una porzione di piano per circa il 50 % (cinquanta per cento) viene destinata a parcheggio delle attività commerciali della cooperativa.</p> <p>L'assegnazione dei posti auto alle singole attività commerciali sarà definita dalla Cooperativa.</p> <p>La gestione dell'intero parcheggio compete alla Città. Al riguardo le parti rinviando ad apposito regolamento di condominio, afferente il parcheggio nel suo complesso, la disciplina delle modalità di utilizzo degli spazi comuni e la ripartizione delle spese di gestione, quali pulizia locali, illuminazione ed altre.</p> <p>Il predetto regolamento prevedrà una partecipazione da parte della Cooperativa ai suddetti costi di gestione in misura pari al 50% (cinquanta</p>	<ul style="list-style-type: none"> - foglio 1217, numero 100, sub 41, Piazza della Repubblica n. 25 piano 2, Zona Censuaria 1, categoria C/1 R.C. Euro 7.459,29; - foglio 1217, numero 100, sub 42, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria A/10 R.C. Euro 650,74; - foglio 1217, numero 100, sub 43, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/2 R.C. Euro 52,89; - foglio 1217, numero 100, sub 44, Piazza della Repubblica n. 25 piano T, Zona Censuaria 1, categoria A/10 R.C. Euro 976,10; - foglio 1217, numero 100, sub 45, Piazza della Repubblica n. 25 piano T-1 2. <p>La Cooperativa assoggetta all'uso pubblico la piazza interna di cui al precedente punto II.</p> <p>La Cooperativa assoggetta all'uso pubblico l'area non commerciale di cui al precedente punto IV, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1217, numero 100, sub 41. L'assoggettamento all'uso pubblico dell'area non commerciale comporta l'uso gratuito della Città, secondo sua richiesta e con modalità e programmazione da concordare.</p> <p>Resta escluso dal diritto di proprietà superficaria il parcheggio pubblico realizzato al primo piano interrato, come individuato nella planimetria allegata al predetto schema di convenzione a sua volta allegato numero 1 (uno) alla Deliberazione del Consiglio Comunale della Città di Torino in data 6 ottobre 2008 n. 144/2008, già allegata al presente atto sotto la lettera "B", oggi censito al foglio 1217, numero 100, sub 3.</p> <p>Una porzione di piano, pari a 55 (cinquantacinque) stalli di sosta, resta in piena disponibilità della Città, mentre la restante parte viene destinata a parcheggio pertinenziale delle attività commerciali in esercizio nel manufatto.</p> <p>La Città di Torino affida alla Cooperativa la gestione, che potrà essere effettuata direttamente o tramite un gestore individuato da quest'ultima, dell'intera autorimessa dietro versamento di un canone annuo.</p> <p>La disciplina delle modalità di gestione del Parcheggio Pubblico, nonché la definizione dei conseguenti diritti ed obblighi è contenuta in apposito allegato sotto la lettera "G" alla presente Convenzione, per</p>
---	--

5

<p>per cento) dei medesimi in relazione all'effettivo utilizzo dei parcheggi da parte della Cooperativa e dei suoi soci".</p> <p>ART 3 – DURATA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA Il diritto di proprietà superficaria avrà la durata di anni 99 (novantanove), a decorrere dalla data di stipulazione del presente atto, con possibilità di rinnovo con accordo delle parti da concludersi almeno nell'anno anteriore alla scadenza.</p> <p>Per l'intera durata del diritto di proprietà superficaria, la Cooperativa si impegna a conservare la destinazione del manufatto edificato sul suolo comunale all'esercizio di attività commerciale extralimitare al dettaglio.</p> <p>Non è ammessa la vendita di articoli funerari, armi, articoli pornografici, abbigliamento ed oggetti usati, tranne gli oggetti antichi o d'arte. Su segnalazione della Cooperativa, sono definite ulteriori merceologie la cui commercializzazione potrebbe arrecare pregiudizio alla vocazione storica del mercato o all'andamento delle vendite del medesimo ovvero nuove merceologie ammesse.</p> <p>Alla scadenza il diritto di proprietà superficaria sarà estinto con rientro dell'immobile nella piena proprietà della Città.</p> <p>La Cooperativa riconsegnerà l'immobile alla Città in buone condizioni di manutenzione. A tal fine, lo stato del medesimo sarà accertato dal competente ufficio tecnico comunale, il quale provvederà a redigere apposito verbale in contraddittorio con la Cooperativa.</p> <p>Al sestultimo anno della durata del diritto di proprietà superficaria la Città indicherà i lavori eventualmente necessari a ripristinare il buono stato dell'immobile, i quali dovranno essere eseguiti dalla Cooperativa prima della riconsegna.</p> <p>Al momento della riconsegna, la Cooperativa, in ogni caso, corrisponderà alla Città un indennizzo pari al costo delle opere eventualmente occorrenti per il ripristino dell'immobile in buono stato di manutenzione.</p> <p>Le attrezzature, gli impianti e le infrastrutture ed ogni miglioria realizzata dalla Cooperativa saranno acquisiti al patrimonio della Città senza che sia dovuto alcun indennizzo o valore di riscatto. Lo stesso principio sarà</p>	<p>farne parte integrante e sostanziale.</p> <p>ART 3 – DURATA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA Il diritto di proprietà superficaria avrà la durata di anni 99 (novantanove), a decorrere dalla data di stipulazione del presente atto, con possibilità di rinnovo con accordo delle parti da concludersi almeno nell'anno anteriore alla scadenza.</p> <p>Per l'intera durata del diritto di proprietà superficaria, la Cooperativa si impegna a conservare la destinazione del manufatto edificato sul suolo comunale all'esercizio delle attività commerciali di vendita al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande.</p> <p>Non è ammessa la vendita di articoli funerari, armi, articoli pornografici, abbigliamento ed oggetti usati, tranne gli oggetti antichi o d'arte. Su segnalazione della Cooperativa, sono definite ulteriori merceologie la cui commercializzazione potrebbe arrecare pregiudizio alla vocazione storica del mercato o all'andamento delle vendite del medesimo ovvero nuove merceologie ammesse.</p> <p>Alla scadenza il diritto di proprietà superficaria sarà estinto con rientro dell'immobile nella piena proprietà della Città.</p> <p>La Cooperativa riconsegnerà l'immobile alla Città in buone condizioni di manutenzione. A tal fine, lo stato del medesimo sarà accertato dal competente ufficio tecnico comunale, il quale provvederà a redigere apposito verbale in contraddittorio con la Cooperativa.</p> <p>Al sestultimo anno della durata del diritto di proprietà superficaria la Città indicherà i lavori eventualmente necessari a ripristinare il buono stato dell'immobile, i quali dovranno essere eseguiti dalla Cooperativa prima della riconsegna.</p> <p>Al momento della riconsegna, la Cooperativa, in ogni caso, corrisponderà alla Città un indennizzo pari al costo delle opere eventualmente occorrenti per il ripristino dell'immobile in buono stato di manutenzione.</p> <p>Le attrezzature, gli impianti e le infrastrutture ed ogni miglioria realizzata dalla Cooperativa saranno acquisiti al patrimonio della Città senza che sia dovuto alcun indennizzo o valore di riscatto. Lo stesso principio sarà</p>
--	---

6

<p>applicato in caso di estinzione anticipata del diritto di proprietà superficiaria.</p> <p>ARTICOLO 4 – DISCIPLINA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA</p> <p>Il diritto di proprietà superficiaria viene costituito esclusivamente in favore della Cooperativa, fatti salvi i rapporti attualmente esistenti con i concessionari.</p> <p>L'eventuale trasferimento a terzi del diritto di proprietà superficiaria o la costituzione di diritti reali sul medesimo, da qualunque causa dipendente, volontaria o coattiva, sarà nullo e costituirà causa di risoluzione del rapporto contrattuale.</p> <p>Per la durata della presente convenzione, la Cooperativa sarà l'unico referente della Città. Il manufatto per il quale è costituito il diritto di proprietà superficiaria è destinato all'esercizio dell'attività commerciale di cui al precedente articolo 3), ad eccezione dei locali destinati a servizi accessori.</p> <p>La Cooperativa si impegna ad utilizzare ed a far utilizzare gli spazi commerciali esclusivamente per la destinazione sopra indicata, escluso ogni altro uso degli stessi</p> <p>La regolamentazione degli orari di apertura del mercato sarà oggetto di apposito provvedimento assunto dall'Amministrazione Comunale di concerto con la Cooperativa e nel rispetto della normativa vigente.</p> <p>Nella fase di ingresso degli operatori commerciali nella struttura, l'assegnazione dei posteggi relativi all'attività di vendita in uso esclusivo ai singoli soci della Cooperativa sarà effettuata secondo le determinazioni di cui al verbale dell'Assemblea Ordinaria dei soci della predetta Cooperativa in data 3 giugno 2008 e relative planimetrie che in un unico documento per estratto da me Notaio certificato conforme in data odierna, rep. n. 7.161, si allega al presente atto sotto la lettera "E" per farne parte</p>	<p>applicato in caso di estinzione anticipata del diritto di proprietà superficiaria.</p> <p>ARTICOLO 4 - DISCIPLINA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA</p> <p>Il diritto di proprietà superficiaria viene costituito esclusivamente in favore della Cooperativa, fatti salvi i rapporti attualmente esistenti con i concessionari.</p> <p>L'eventuale trasferimento a terzi del diritto di proprietà superficiaria o la costituzione di diritti reali sul medesimo, da qualunque causa dipendente, volontaria o coattiva, sarà nullo e costituirà causa di risoluzione del rapporto contrattuale.</p> <p>Per la durata della presente convenzione, la Cooperativa sarà l'unico referente della Città. Il manufatto per il quale è costituito il diritto di proprietà superficiaria è destinato all'esercizio delle attività commerciali di vendita al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande, ad eccezione dei locali destinati a servizi accessori.</p> <p>La Cooperativa si impegna ad utilizzare ed a far utilizzare gli spazi esclusivamente per la destinazione sopra indicata, escluso ogni altro uso degli stessi. Per uso esclusivo del posteggio relativo all'attività di vendita va inteso il diritto di utilizzarlo a titolo di concessione finché perduri la qualità di socio della Cooperativa.</p> <p>La regolamentazione degli orari di apertura sarà oggetto di apposito provvedimento assunto dalla cooperativa nel rispetto della normativa vigente e comunicato all'Amministrazione Comunale.</p> <p>Le attività commerciali su area pubblica e quelle di somministrazione possono osservare differenti orari.</p>
---	--

7

<p>integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avuta dai comparanti, compatibilmente con le modalità di realizzazione del nuovo complesso immobiliare. Tale assegnazione risulta effettuata di comune accordo fra tutti soci della Cooperativa e pertanto è conforme ai criteri normativi vigenti in materia di assegnazione dei posteggi per l'attività di vendita al dettaglio su area mercatale.</p> <p>Per uso esclusivo del posteggio relativo all'attività di vendita va inteso il diritto di utilizzarlo a titolo di concessione finché perduri la qualità di socio della Cooperativa.</p> <p>Al fine di prevenire eventuali azioni speculative, gli operatori commerciali aventi diritto ad esercitare l'attività all'interno della struttura non potranno procedere al trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al commercio mediante cessione d'azienda (esclusa l'ipotesi dell'affitto d'azienda che rimane libero e consentito) per la durata di quattro anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. In caso di comprovate difficoltà economiche di un operatore commerciale, di raggiungimento dei limiti di età, di malattia, di maternità, di servizio militare, di trasferimento dell'attività commerciale al di fuori della Provincia di Torino (esclusa la mera apertura di altra c/o diversa unità locale), il medesimo, a seguito di richiesta adeguatamente comprovata in ordine alla sussistenza delle ipotesi poc'anzi indicate, sarà autorizzato dalla Città al trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al commercio mediante cessione d'azienda (esclusa l'ipotesi dell'affitto d'azienda che rimane libero e consentito).</p> <p>Qualora sussistano analoghe e/o ulteriori comprovate esigenze tali da giustificare la deroga al divieto di cessione d'azienda qui disciplinato, la Cooperativa potrà richiedere alla Città – per conto dell'operatore commerciale interessato – il nulla-osta al trasferimento della titolarità dell'autorizzazione. I competenti uffici effettueranno le necessarie valutazioni entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.</p> <p>Qualora si rendano necessari ulteriori elementi istruttori oppure occorra convocare i rappresentanti della Cooperativa, i termini sono sospesi.</p> <p>Qualora entro i primi quattro anni un operatore rinunci all'esercizio dell'attività all'interno della struttura, la Cooperativa procederà alla</p>	
---	--

8

<p>emanazione di apposito avviso per l'assegnazione dello stesso, secondo quanto previsto dal successivo articolo 5. La concessione di stand sarà, altresì, revocata negli altri casi previsti dall'articolo 29, comma 4 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.</p>	<p>ARTICOLO 4 bis - DISCIPLINA DELLE AREE ASSEGNATE AI SOCI SUCCESSIVAMENTE ALLA CONCLUSIONE DELLA PROCEDURA DI GARA PER L' INDIVIDUAZIONE DI UN NUOVO SOCIO IN GRADO DI REALIZZARE UN <i>CONCEPT</i> VOLTO A RIQUALIFICARE L'IMMOBILE All' esito della procedura di gara per l' individuazione di un nuovo socio in grado di realizzare un <i>concept</i> volto a riqualificare l'immobile ed il contesto circostante ed in aderenza alle previsioni della <i>lex specialis</i> di gara: 1) al socio individuato, ed ai suoi aventi causa, sono assegnati in uso esclusivo (come rappresentato nelle planimetrie allegate sotto la lettera "H" e "I" alla presente Convenzione per farne parte integrante e sostanziale): a) al piano terreno (primo fuori terra): aree commerciali destinate alla somministrazione e vendita di alimenti e bevande a condizione che non venga superato il limite complessivo del 25 % della SLP esistente (pari a mq 1675,9) e la piazza interna ad uso pubblico, che potrà essere destinata, mediante idoneo allestimento, a consentire il consumo di alimenti e bevande mediante servizio ai tavoli; b) al primo piano (secondo fuori terra): aree commerciali destinate alla somministrazione e vendita di alimenti e bevande, a condizione che non venga superato il limite complessivo del 25 % della SLP esistente (pari a mq 1675,9). In alternativa, detti vani potranno essere adibiti all'esposizione e vendita di generi extralimentare previa acquisizione di autorizzazione ai sensi dell'art. 28 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114; c) al secondo piano (terzo fuori terra): area non commerciale destinata alla realizzazione di eventi culturali, formativi, di promozione del territorio, conferenze ed in generale eventi di</p>
---	---

9

	<p>interesse per la collettività e locali di servizio funzionali e accessori. Fermo restando il limite della SLP di cui alla precedenti lettere a) e b), la modifica del layout degli spazi del piano terreno e del piano primo (rispetto a quanto rappresentato nelle allegate planimetrie) non comporta una modifica della presente Convenzione ed è soggetta al possesso del solo titolo abilitativo richiesto per l' intervento edilizio. 2) le attività già autorizzate ai sensi dell'art. 28 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, quali attività commerciali su aree pubbliche, e l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande già presente nel manufatto sono collocati nei posteggi assegnati in uso esclusivo ubicati al piano primo della struttura così come risulta dalle planimetrie allegate al verbale dell'Assemblea Ordinaria dei soci della Cooperativa del _____, che costituisce allegato sotto la lettera "L" della presente Convenzione per farne parte integrante e sostanziale. Tale assegnazione di posteggi per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di prodotti extralimentari risulta effettuata di comune accordo fra tutti soci della Cooperativa e pertanto è conforme ai criteri normativi vigenti in materia di assegnazione dei posteggi per l'attività di vendita al dettaglio su area mercatale. L' intervento di realizzazione del <i>concept</i> volto a riqualificare l'immobile e le attività ad esso connesse sono a carico del nuovo socio individuato che ne assume ogni onere, compresa l' anche di individuazione degli esecutori dei lavori, dei prestatori dei servizi e dei fornitori. La presente Convenzione costituisce titolo di concessione rilasciato al titolare dell'autorizzazione per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande del piano terreno (primo fuori terra) per l'occupazione della piazza interna ad uso pubblico posta al medesimo piano, mediante idonei allestimenti volti a consentire il consumo di alimenti e bevande, con servizio ai tavoli, fermo restando la necessità che siano rispettate tutte le norme in vigore in materia di esodo dall'edificio in caso di emergenza. A fronte della concessione dell'occupazione della piazza interna, il soggetto suindicato, si obbliga a concorrere alla manutenzione ed alla pulizia quotidiana degli spazi perimetrali dell'immobile fino a tre</p>
--	--

10

<p>ARTICOLO 5 – ASSEGNAZIONE DI STAND LIBERI</p> <p>Fatto salvo il trasferimento diretto della titolarità dell'autorizzazione al commercio mediante cessione d'azienda così come disciplinato al precedente articolo 4, l'assegnazione di stand che si renderanno eventualmente liberi nella struttura verrà effettuata mediante pubblicazione, da parte della Cooperativa, di un avviso – la cui redazione dovrà essere curata da un notaio; il medesimo curerà, altresì, l'espletamento delle relative procedure di assegnazione. L'avviso stabilirà l'obbligo per i nuovi titolari di posteggio di associarsi alla Cooperativa di gestione del mercato, quale condizione necessaria per il perfezionamento dell'assegnazione.</p> <p>Il procedimento deve essere improntato ai principi di pubblicità ed imparzialità, onde garantire l'individuazione dell'assegnatario del posteggio nel rispetto della vigente normativa. In particolare, l'avviso riportante l'indicazione della disponibilità di uno o più posteggi dovrà stabilire – in maniera chiara e comprensibile – i requisiti necessari per partecipare al procedimento di assegnazione del medesimo. Inoltre, l'indizione dovrà essere comunicata alla Città, ai fini della pubblicazione dell'avviso in Albo Pretorio. Tale forma di pubblicità non sostituirà, in ogni caso, la diffusione dell'avviso a cura della Cooperativa medesima.</p>	<p>metri dai fronti, secondo quanto più specificamente regolamentato in separato accordo.</p> <p>Resta inteso che la concessione dell'occupazione della piazza interna non comporta l'obbligo di ulteriori corrispettivi rispetto a quanto indicato nel capoverso precedente.</p> <p>ARTICOLO 5 – ASSEGNAZIONE DI STAND LIBERI</p> <p>Il medesimo soggetto non può essere titolare di più di due autorizzazioni al commercio su aree pubbliche e gli spazi allo stesso assegnati per l'esercizio di attività di commercio su aree pubbliche non devono superare complessivamente il 15% del totale della superficie data in diritto di superficie alla Cooperativa.</p> <p>E' sempre consentito il trasferimento diretto della titolarità dell'autorizzazione al commercio mediante cessione o affitto d'azienda, sono altresì consentiti eventuali ampliamenti e migliorie di attività commerciali già esistenti, secondo la disciplina che sarà stabilita dalla Cooperativa, che ne dà tempestiva comunicazione alla Città per le necessarie annotazioni sulle autorizzazioni commerciali.</p> <p>L'assegnazione in concessione di aree commerciali (posteggi) che si renderanno eventualmente liberi nella struttura verrà effettuata mediante pubblicazione, da parte della Cooperativa, di un avviso – la cui redazione dovrà essere curata da un notaio - tenendo in considerazione la mutata fisionomia dell'immobile e in aderenza all'intervento di riqualificazione indicato al precedente articolo 4 bis. Il medesimo notaio curerà, altresì, l'espletamento delle relative procedure di assegnazione. L'avviso stabilirà l'obbligo per i nuovi titolari di posteggio di associarsi alla Cooperativa di gestione del mercato, quale condizione necessaria per il perfezionamento dell'assegnazione.</p> <p>Il procedimento deve essere improntato ai principi di pubblicità ed imparzialità, onde garantire l'individuazione dell'assegnatario del posteggio nel rispetto della vigente normativa. In particolare, l'avviso riportante l'indicazione della disponibilità di uno o più posteggi dovrà stabilire – in maniera chiara e comprensibile – i requisiti necessari per</p>
--	---

11

<p>La Cooperativa potrà, altresì, concedere in affitto gli stand rimasti liberi e in tal caso le disposizioni sopra riportate saranno osservate se ed in quanto applicabili e, comunque, laddove non costituiscano aggravamento del procedimento di assegnazione a titolo di affitto.</p> <p>Per prevenire eventuali azioni speculative, gli assegnatari non potranno procedere al trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al commercio mediante cessione d'azienda (esclusa l'ipotesi dell'affitto d'azienda che rimane libero e consentito) per la durata di quattro anni decorrenti dalla data di assegnazione del posteggio. In caso di comprovate difficoltà economiche del predetto assegnatario di posteggio, di raggiungimento di limiti di età, di malattia, di maternità, di servizio militare, di trasferimento dell'attività commerciale al di fuori della Provincia di Torino (esclusa la mera apertura di altra e/o diversa unità locale), il medesimo, a seguito di richiesta adeguatamente comprovata in ordine alla sussistenza delle ipotesi poc'anzi indicate, sarà autorizzato dalla Città al trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al commercio mediante cessione d'azienda (esclusa l'ipotesi dell'affitto d'azienda che rimane libero e consentito).</p> <p>Qualora sussistano analoghe e/o ulteriori comprovate esigenze tali da giustificare la deroga al divieto di cessione di azienda qui disciplinato, la Cooperativa potrà richiedere alla Città – per conto dell'operatore commerciale interessato – il nulla-osta al trasferimento della titolarità dell'autorizzazione. I competenti uffici effettueranno le necessarie valutazioni entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora si rendano necessari ulteriori elementi istruttori oppure occorra convocare i rappresentanti della Cooperativa, i termini sono sospesi.</p> <p>Qualora entro i primi quattro anni dall'assegnazione un operatore rinunci</p>	<p>partecipare al procedimento di assegnazione del medesimo. Inoltre, l'indizione dovrà essere comunicata alla Città, ai fini della pubblicazione dell'avviso in Albo Pretorio. Tale forma di pubblicità non sostituirà, in ogni caso, la diffusione dell'avviso a cura della Cooperativa medesima.</p> <p>La Cooperativa, esperite infruttuosamente le procedure di cui al capoverso precedente, potrà concedere in locazione o affitto le aree commerciali (posteggi) rimaste libere e in tal caso le disposizioni sopra riportate saranno osservate se ed in quanto applicabili e, comunque, laddove non costituiscano aggravamento del procedimento di assegnazione a titolo di affitto.</p>
---	--

12

<p>all'esercizio dell'attività all'interno della struttura, la Cooperativa procederà alla emanazione di apposito avviso per l'assegnazione del posteggio rimasto libero, secondo quanto previsto dal presente articolo.</p> <p>In caso di fallimento di un operatore commerciale, la Città procederà alla revoca della concessione dello stand e la Cooperativa provvederà alla pubblicazione di apposito avviso per l'assegnazione dello stesso, secondo quanto previsto dal presente articolo. La Cooperativa potrà, in ogni caso, optare per l'assegnazione in affitto dello stand rimasto libero secondo quanto previsto nel presente articolo.</p> <p>La concessione di posteggio sarà, altresì, revocata negli altri casi previsti dall'articolo 29, comma 4, del d. lgs. 31 marzo 1998, n.114.</p> <p>Nel caso in cui un socio assegnatario di posteggio dovesse cessare di far parte della Cooperativa per qualsiasi causa, quest'ultima lo comunicherà alla Città per i provvedimenti necessari in ordine all'autorizzazione amministrativa, licenza o concessione, intestata al socio cessato.</p> <p>La Cooperativa sarà altresì, tenuta ad informare la Città – ai fini della emanazione dei necessari provvedimenti – di ogni circostanza di cui sia venuta a conoscenza tale da comportare, in capo al socio assegnatario di posteggio, violazioni alla disciplina in materia di commercio su area pubblica.</p> <p>Per fornire un adeguato servizio ai consumatori/fruitori della struttura, la Città pubblicherà un apposito bando per l'individuazione del gestore del punto di ristorazione sito al secondo piano (terzo fuori terra) del manufatto che con il presente atto viene ad essere concesso in diritto di proprietà superficaria alla Cooperativa. La predisposizione del bando avverrà con la collaborazione e l'assenso della Cooperativa, secondo uno schema che sarà approvato con apposito provvedimento. In particolare l'assenso della Cooperativa sarà necessario in ordine alla indicazione nel bando di gara di quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durata della gestione del punto di ristorazione; - requisiti di partecipazione alla gara; - criteri di valutazione dei concorrenti per la gestione del punto di ristorazione; - importo a base d'asta. <p>Ai fini del perfezionamento dell'assegnazione, l'aggiudicatario dello</p>	<p>Atteso che per uso esclusivo del posteggio relativo all'attività di vendita va inteso il diritto di utilizzarlo a titolo di concessione finché perduri la qualità di socio della Cooperativa, in caso di fallimento di un operatore commerciale, la Città procederà alla revoca della concessione del posteggio e della correlata autorizzazione al commercio su aree pubbliche e la Cooperativa avvierà la procedura di assegnazione secondo quanto previsto dal presente articolo.</p> <p>La concessione di posteggio sarà, altresì, revocata negli altri casi previsti dall'articolo 29, comma 4, del d. lgs. 31 marzo 1998, n.114.</p> <p>Nel caso in cui un socio assegnatario di posteggio dovesse cessare di far parte della Cooperativa per qualsiasi causa, quest'ultima lo comunicherà alla Città per i provvedimenti necessari in ordine all'autorizzazione amministrativa, licenza o concessione, intestata al socio cessato.</p> <p>La Cooperativa sarà altresì, tenuta ad informare la Città – ai fini della emanazione dei necessari provvedimenti – di ogni circostanza di cui sia venuta a conoscenza tale da comportare, in capo al socio assegnatario di posteggio, violazioni alla disciplina in materia di commercio su area pubblica.</p>
--	--

13

<p>stand di servizio del punto di ristorazione sarà tenuto a riconoscere alla Città un quota del 10% (dieci per cento) del canone annuale riscosso dalla Cooperativa. Il versamento di tale quota del 10% (dieci per cento) del canone annuale riscosso dalla Cooperativa, verrà effettuato dall'aggiudicatario alla Cooperativa medesima, la quale a sua volta provvederà a corrisponderlo al Comune entro trenta giorni dall'avvenuto incasso. Nel corso del primo affidamento della gestione del punto di ristorazione tale quota del canone annuale di competenza della Città sarà ridotta in misura pari al 5% (cinque per cento) dall'inizio della gestione e per la durata di cinque anni. Nel corso degli eventuali successivi affidamenti della gestione del punto di ristorazione tale quota del canone annuale di competenza della Città sarà ridotta in misura pari al 5% (cinque per cento) dall'inizio di ogni nuova gestione e per la durata di tre anni.</p> <p>L'autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione e la relativa concessione dello stand saranno incedibili.</p> <p>La Cooperativa provvederà direttamente ad assegnare i rimanenti stand destinati ad altri servizi.</p> <p>ARTICOLO 8 - ONERI DI MANUTENZIONE Fermo quanto previsto al precedente articolo 7), è a totale carico della Cooperativa la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi che</p>	<p>Il rilascio di autorizzazioni amministrative per la somministrazione di alimenti e bevande è soggetto al fabbisogno dei parcheggi come previsti dalla normativa regionale e dalla correlativa deliberazione della Giunta Comunale del 30 marzo 2010 mecc. 100162/016. Il reperimento dei parcheggi funzionali all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande potrà essere assolto anche mediante la messa a disposizione di parcheggi pertinenziali in regime convenzionato.</p> <p>L'autorizzazione amministrativa per la somministrazione non è trasferibile in altri locali esterni al manufatto oggetto del diritto di superficie.</p> <p>La Cooperativa provvederà direttamente ad assegnare le eventuali rimanenti aree commerciali (posteggi) destinati ad altri servizi.</p> <p>ARTICOLO 8 - ONERI DI MANUTENZIONE Fermo quanto previsto al precedente articolo 7), è a totale carico della Cooperativa la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi</p>
--	---

14

<p>potranno essere emanate dopo la consegna dell'immobile alla cooperativa medesima.</p> <p>Ogni intervento tecnico sui locali, (esclusa la manutenzione ordinaria) deve essere preventivamente autorizzato dalla Città.</p> <p>La Cooperativa non potrà pretendere dal Comune alcun risarcimento per danni causati da lavori eseguiti e/o fatti eseguire dalla Cooperativa medesima su autorizzazione dell'Amministrazione concedente.</p> <p>La Città si riserva, altresì, di far eseguire gli opportuni controlli da parte del proprio ufficio tecnico, in qualunque momento, ed ordinare le modifiche ritenute necessarie per garantire la migliore utilizzazione del fabbricato.</p> <p>Qualora, per esigenze di adeguamento a nuove disposizioni normative emanate dai competenti organi o per qualsiasi altra ragione non imputabile alla Città, si rendessero necessari interventi di modifica alle strutture ed agli impianti, il relativo onere sarà a carico della Cooperativa.</p> <p>Il Comune e la Cooperativa nel corso della vigenza della presente convenzione potranno concordare la realizzazione di impianto ascensore esterno al fabbricato e a servizio del medesimo, sottoscrivendo, al riguardo, specifico accordo: alle spese per la realizzazione dell'opera non parteciperà la Città di Torino.</p> <p>Il Comune e la Cooperativa nel corso della vigenza della presente convenzione potranno concordare l'assegnazione alla Cooperativa dei due locali definiti "ghiacciaie", sottoscrivendo, al riguardo, specifico accordo nel quale verranno ad essere definite, tra l'altro, le modalità dell'assegnazione, la destinazione d'uso dei predetti locali. In ogni caso, il Comune si impegna ed obbliga a proporre l'assegnazione delle due "ghiacciaie" prima alla Cooperativa rispetto ad ogni altro operatore economico eventualmente interessato. Qualora la Cooperativa non esercitasse tale prelazione o dichiarasse espressamente di non volerla esercitare il Comune potrà assegnare a terzi i due locali definiti "ghiacciaie" alle stesse condizioni proposte alla Cooperativa.</p>	<p>sopravvenute.</p> <p>Ogni intervento tecnico sui locali, (esclusa la manutenzione ordinaria) deve essere preventivamente autorizzato dalla Città.</p> <p>La Cooperativa non potrà pretendere dal Comune alcun risarcimento per danni causati da lavori eseguiti e/o fatti eseguire dalla Cooperativa medesima su autorizzazione dell'Amministrazione concedente.</p> <p>La Città si riserva, altresì, di far eseguire gli opportuni controlli da parte del proprio ufficio tecnico, in qualunque momento, ed ordinare le modifiche ritenute necessarie per garantire la migliore utilizzazione del fabbricato.</p> <p>Qualora, per esigenze di adeguamento a nuove disposizioni normative emanate dai competenti organi o per qualsiasi altra ragione non imputabile alla Città, si rendessero necessari interventi di modifica alle strutture ed agli impianti, il relativo onere sarà a carico della Cooperativa.</p> <p>Il Comune e la Cooperativa nel corso della vigenza della presente convenzione potranno concordare la realizzazione di impianto ascensore esterno al fabbricato e a servizio del medesimo, sottoscrivendo, al riguardo, specifico accordo: alle spese per la realizzazione dell'opera non parteciperà la Città di Torino.</p> <p>Il Comune, nel corso della vigenza della presente convenzione, potrà assegnare i due locali, di proprietà della Città, denominati "ghiacciaie" e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1217, numero 100, sub 2, definendo nello specifico accordo la destinazione d'uso dei predetti locali.</p> <p>In considerazione della mutata fisionomia dell'immobile e in aderenza all'intervento di riqualificazione indicato al precedente articolo 4 bis, il Comune si impegna ed obbliga a proporre, rispetto ad ogni altro operatore economico eventualmente interessato, l'assegnazione delle due "ghiacciaie" sottoponendo dapprima al socio titolare della licenza di somministrazione al piano terra e, successivamente, alla Cooperativa specifico accordo nel quale verranno ad essere definite, tra l'altro, le modalità dell'assegnazione e la destinazione d'uso dei predetti locali.</p> <p>Qualora sia il socio titolare della licenza di somministrazione al piano</p>
--	---

15

<p>ARTICOLO 11 - SANZIONI E RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE</p> <p>La Città, in caso di violazione degli obblighi di manutenzione di cui al precedente art.8), contesterà l'inadempienza con diffida ad adempiere entro un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale eseguirà direttamente le necessarie opere. In questo caso, la Cooperativa corrisponderà alla Città l'ammontare delle spese sostenute maggiorato del 50% (cinquanta per cento) a titolo di penale, oltre gli eventuali danni.</p> <p>Sono clausole di risoluzione espressa della presente convenzione, ai sensi dell'art. 1456 del cod. civ.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilizzo del manufatto in difformità dalle prescrizioni della presente convenzione; - l'eventuale trasferimento a terzi del diritto di proprietà superficaria o la costituzione di diritti reali sul medesimo, da qualunque causa dipendente, volontaria o coattiva; - il mancato pagamento da parte della Cooperativa di quattro rate consecutive del corrispettivo del diritto di proprietà superficaria entro tre mesi dalla scadenza delle stesse; - l'inosservanza per tre scadenze consecutive del programma di manutenzione allegato al progetto esecutivo; - il fallimento e/o lo scioglimento della Cooperativa. <p>La risoluzione della presente convenzione dovuta ad estinzione, a qualsiasi titolo, della Cooperativa, comporterà l'immediata restituzione alla Città dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova alla data del rientro nella disponibilità della Città. In questo caso, la Città potrà prevedere una diversa destinazione del manufatto.</p> <p>Di tale restituzione verrà redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti,</p>	<p>terra che la Cooperativa non esercitassero tale prelazione o dichiarassero espressamente di non volerla esercitare il Comune potrà assegnare a terzi i due locali definiti "ghiacciaie" alle stesse condizioni proposte al socio titolare della licenza di somministrazione al piano terra ed alla Cooperativa.</p> <p>ARTICOLO 11 - SANZIONI E RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE</p> <p>La Città, in caso di violazione degli obblighi di manutenzione di cui al precedente art.8), contesterà l'inadempienza con diffida ad adempiere entro un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale eseguirà direttamente le necessarie opere. In questo caso, la Cooperativa corrisponderà alla Città l'ammontare delle spese sostenute maggiorato del 50% (cinquanta per cento) a titolo di penale, oltre gli eventuali danni.</p> <p>Sono clausole di risoluzione espressa della presente convenzione, ai sensi dell'art. 1456 del cod. civ.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilizzo del manufatto in difformità dalle prescrizioni della presente convenzione; - l'eventuale trasferimento a terzi del diritto di proprietà superficaria o la costituzione di diritti reali sul medesimo, da qualunque causa dipendente, volontaria o coattiva; - il mancato pagamento da parte della Cooperativa, ove preceduto da apposita diffida, di quattro rate consecutive del corrispettivo del diritto di proprietà superficaria entro tre mesi dalla scadenza delle stesse; - l'inosservanza per tre scadenze consecutive del programma di manutenzione allegato al progetto esecutivo; - il fallimento e/o lo scioglimento della Cooperativa, salva l'ipotesi di cui all'art 11 bis. <p>La risoluzione della presente convenzione dovuta ad estinzione, a qualsiasi titolo, della Cooperativa, comporterà l'immediata restituzione alla Città dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova alla data del rientro nella disponibilità della Città. In questo caso, la Città potrà prevedere una diversa destinazione del manufatto.</p> <p>Di tale restituzione verrà redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti,</p>
---	--

16

<p>nel quale verrà fatto constatare lo stato dei luoghi. In tutti i casi in cui si dovesse far luogo alla risoluzione anticipata ex articolo 1456 del cod. civ., la Cooperativa nulla avrà a pretendere dalla Città per le rate di corrispettivo già versate nonché per le eventuali addizioni e/o migliorie apportate al manufatto, le quali saranno acquisite al patrimonio della Città.</p>	<p>nel quale verrà fatto constatare lo stato dei luoghi. In tutti i casi in cui si dovesse far luogo alla risoluzione anticipata ex articolo 1456 del cod. civ., la Cooperativa nulla avrà a pretendere dalla Città per le rate di corrispettivo già versate nonché per le eventuali addizioni e/o migliorie apportate al manufatto, le quali saranno acquisite al patrimonio della Città.</p> <p>ART 11 BIS – TRASFORMAZIONE DELLA COOPERATIVA EX ART 2545 DECIES CC E' facoltà della Cooperativa addivenire alla trasformazione, ai sensi dell'art 2545 <i>decies</i> cc, in una società di persone o di capitali senza che ciò incida sulla validità ed efficacia della presente Convenzione e sulla prosecuzione dei rapporti sorti in forza di essa.</p>
---	--

CONVENZIONE DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI GESTIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO
POSTO AL PIANO INTERRATO DEL MANUFATTO

(Allegato "G" alla Convenzione stipulata con l'atto a rogito Notaio Ansalone rep. 7162 in data 25/02/2010)

1. OGGETTO DELL'ALLEGATO

1.1 Il presente Allegato ha per oggetto la disciplina delle modalità di gestione del Parcheggio Pubblico, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1217, numero 100, sub 3, nonché la definizione dei conseguenti diritti ed obblighi.

1.2 La Cooperativa si impegna a provvedere a proprie cure e spese per tutta la durata del diritto di superficie di cui alla convenzione a rogito Notaio Ansalone rep. 7162 in data 25 febbraio 2010 alla gestione del Parcheggio Pubblico, nonché alla manutenzione ordinaria, straordinaria, alla sorveglianza ed alla relativa pulizia. I ricavi derivanti dalla gestione del Parcheggio spettano alla Cooperativa.

1.3 La gestione del Parcheggio Pubblico potrà essere effettuata direttamente dalla Cooperativa o tramite un gestore individuato da quest'ultima. La Cooperativa si impegna a comunicare alla Città il soggetto cui intenda affidare la gestione del Parcheggio Pubblico.

2. IMPEGNI E OBBLIGHI DI GESTIONE DEL PARCHEGGIO

2.1 La Cooperativa si impegna, a propria totale cura e spese ad assumere la gestione dell'intera autorimessa, affinché i 55 (cinquantacinque) stalli di sosta di cui ha la piena disponibilità la Città siano adibiti a posteggio pubblico a rotazione e i restanti stalli di sosta aventi natura pertinenziale siano adibiti a parcheggio delle attività commerciali della Cooperativa, alle seguenti condizioni:

- mantenere il Parcheggio funzionante e aperto a rotazione per almeno trecentocinquanta giorni all'anno, da individuarsi d'accordo con la Città; il Parcheggio, nei giorni di funzionamento, dovrà risultare aperto e funzionare a rotazione nell'intero arco delle ventiquattrore;
- curare l'affissione delle tariffe e degli orari di esercizio del Parcheggio in prossimità degli accessi/uscite, in modo che siano chiaramente leggibili da parte degli utenti;
- garantire nel Parcheggio adeguati standard di decoro, pulizia e illuminamento;
- eseguire tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per il corretto utilizzo del Parcheggio, assicurando idonee e continuative attività di monitoraggio dell'efficienza degli impianti e delle strutture finalizzate a garantire adeguati livelli di sicurezza;
- mantenere in efficienza nel Parcheggio le serrande e/o altri mezzi di chiusura installati ed eseguirne la regolare manutenzione;
- assicurare idonee e continuative attività di monitoraggio dell'efficienza e di manutenzione degli impianti antincendio nel Parcheggio e delle strutture, finalizzate a garantire adeguati livelli di sicurezza nell'uso del parcheggio;

- stipulare con primaria compagnia una polizza di assicurazione a copertura dei rischi R.C., danni verso terzi, incendio, scoppio e vandalismo relativi a fatti occorsi nel Parcheggio, con premio a totale carico della Cooperativa e/o del soggetto gestore, con massimali adeguati con rinuncia alla rivalsa;
- garantire nel Parcheggio la sorveglianza, con telecamere e sistema video gestiti da una centrale operativa presidiata ventiquattrore su ventiquattro, per mere ragioni di sicurezza, senza onere di custodia, o con altro sistema autorizzato dalla Città;
- garantire agli utenti del Parcheggio la possibilità di richiedere assistenza/soccorso, attraverso chiamata telefonica alla centrale di controllo aperta ventiquattrore su ventiquattro, il cui numero sarà affisso in tutto il parcheggio con apposita segnaletica;
- manlevare e tenere indenne la Città da qualsiasi danno che possa derivare a persone e/o cose nel corso dell'esercizio delle attività afferenti i servizi affidati al gestore del Parcheggio all'interno dello stesso, comprese rampe veicolari e scale pedonali;
- allacciarsi, prima dell'entrata in esercizio del Parcheggio, a cura e spese della Cooperativa e/o del soggetto gestore, al Centro Controllo Parcheggi per la gestione della segnaletica di avvio e della monetica, mediante linee telefoniche dedicate, o mediante altre modalità, pagando alla Città il canone di allacciamento che sarà da concordare sulla base del costo effettivo del servizio. A tal fine il gestore si impegna a fornire i dati necessari per il sistema di indirizzamento al parcheggio (stato di occupazione, modalità di esazione, etc.). La Città dovrà fornire le specifiche di interfacciamento tra il Centro Controllo Parcheggi ed il Parcheggio (protocollo di comunicazione e distinta dei dati da scambiare e loro formato). Il sistema hardware-software che installerà il gestore del Parcheggio dovrà essere compatibile con le specifiche fornite;
- provvedere, prima dell'entrata in esercizio del Parcheggio, a redigere un apposito regolamento interno che stabilisca le principali disposizioni relative al funzionamento del Parcheggio. Almeno tre mesi prima della messa in servizio del Parcheggio, il regolamento dovrà essere trasmesso alla Città e dovrà essere reso conoscibile a tutti gli utenti del Parcheggio.

2.2 Per garantire lo svolgimento dell'operazione di sorveglianza e la sicurezza nell'ambito del Parcheggio Pubblico la Cooperativa è autorizzata a predisporre nei modi e nelle forme ritenute opportune e nel rispetto delle normative vigenti impianti di videosorveglianza, sistemi di controllo accessi, servizi di guardiania.

2.3 Per ragioni di sicurezza connesse con lo svolgersi di particolari manifestazioni sul plateatico superficiale, potrebbe essere richiesto dagli organismi preposti alla tutela della stessa, la chiusura parziale o totale del parcheggio od una limitazione oraria del suo utilizzo. In tal caso il Concessionario dovrà ottemperare a quanto verrà richiesto dal Concedente, senza per questo richiedere alcuna forma di risarcimento per il mancato utilizzo del parcheggio.

2.4 Il Comune non assume alcuna responsabilità conseguente ai rapporti del Concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera, fruitori di servizi, locatari o concessionari e terzi in genere.

3. CANONE

3.1 La Cooperativa corrisponderà entro il 30 marzo di ciascun anno alla Città di Torino, eventualmente per il tramite del gestore dalla stessa nominato, un canone annuo, al netto dell'IVA – se dovuta -, per la gestione del Parcheggio Pubblico in misura pari all'importo che risulta dall'applicazione della formula:

canone = CO x TA x PA dove: CO = coefficiente, TA la tariffa oraria e PA = 55 (cinquantacinque) stalli di sosta.

3.2 Il coefficiente CO è pari a 240,024

4. TARIFFE

4.1 la tariffa oraria massima di riferimento applicabile per i posti auto di sosta uso pubblico a rotazione viene stabilita in Euro 1,50 (uno virgola cinquanta), IVA compresa (ad euro – valore monetario - dell'anno 2018), per ora o frazione di ora pari ad almeno ½ ora (mezz'ora); se inferiore a 30 (trenta) minuti, la tariffa è pari a euro 0,75 (zero virgola settantacinque). E' obbligatorio, pertanto, applicare la frazione di ora per almeno ½ ora (mezz'ora) per tutte le ore. Potranno essere stipulate con soggetti privati convenzioni che prevedono forme di abbonamenti, tariffazione agevolata o altre forme promozionali, anche con finalità di fidelizzazione della clientela;

4.2 Alla scadenza di ogni anno la tariffa oraria potrà essere adeguata a valere dal primo gennaio successivo applicando la variante percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati serie di Torino, intervenuta dandone comunicazione alla Città. L'ammontare della tariffa dovrà essere arrotondata ai 5 centesimi superiori.

4.3 L'applicazione di diverse tariffe potrà essere richiesta dalla Cooperativa alla Città motivando adeguatamente a quest'ultima i presupposti della richiesta. La Città dovrà pronunciarsi entro 60 giorni dalla richiesta. fondo adeguamento e manutenzione straordinaria

5. CONTROLLI E SANZIONI

5.1 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere a controlli per verificare il corretto e puntuale assolvimento degli impegni in capo al Gestore, individuati all'art. 2 del presente allegato alla Convenzione.

5.2 Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi convenzionali assunti, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere, assegnando un termine congruo in relazione alla contestazione che, in ogni caso, non potrà essere inferiore a giorni cinque, salvo i casi di manifesta urgenza per i quali potrà essere previsto un termine ridotto.

5.3 Qualora non si provveda agli adempimenti sopradescritti entro il termine assegnato, la Città interverrà in termini sostitutivi attivando la garanzia fideiussoria di cui infra. In tal caso il Gestore dovrà inoltre corrispondere alla Città gli eventuali danni nonché versare, a titolo di penale, una somma il cui importo massimo sarà pari al 30% dell'ammontare complessivo dell'inadempimento contestato.

5.4 Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di contestare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta gestione e manutenzione dei parcheggi, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

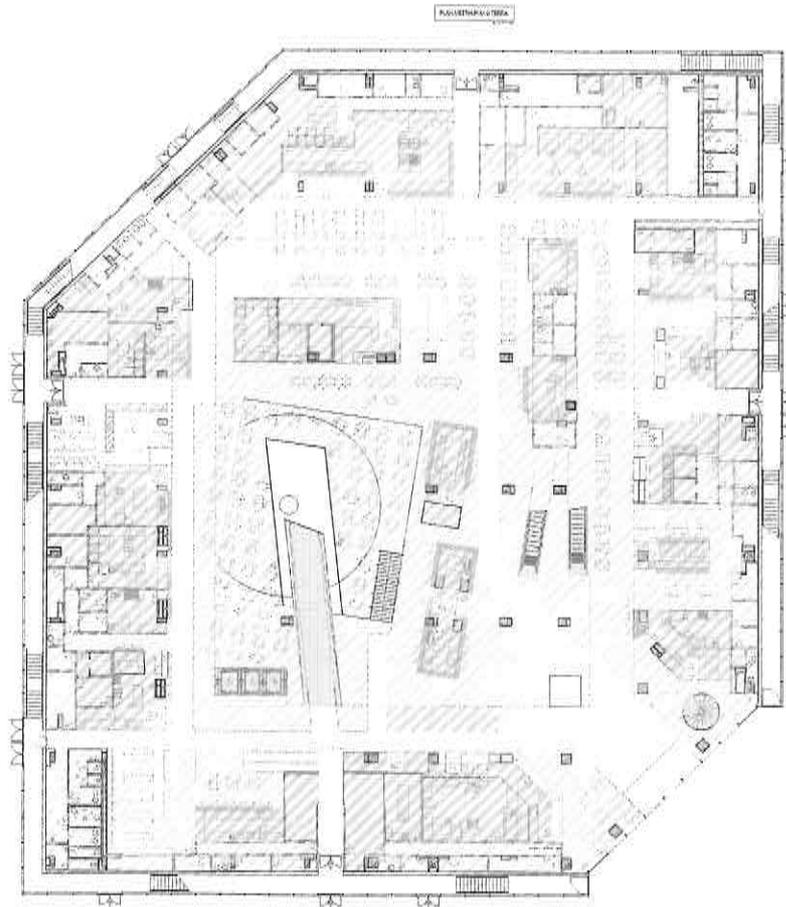
5.5 La Città è, in ogni caso, manlevata da ogni responsabilità derivante dai danni che possano essere arrecati a terzi dovuti alla cattiva o mancata manutenzione e gestione delle suddette aree.

6. GARANZIE

6.1 L'esatto adempimento degli impegni assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione è garantito con fideiussione rilasciata da primario istituto di credito o di assicurazione per l'ammontare di Euro 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila/00), pari alla stima dell'ammontare delle spese annuali occorrenti per il mantenimento in efficienza del parcheggio interrato de quo, effettuato dal Servizio Suolo e Parcheggi della Città, maggiorato del 30% a copertura di eventuali penali.

6.2 La fideiussione ha una durata pari a quella della Convenzione e si rinnova tacitamente fino al nulla osta allo svincolo da parte della Città.

6.3 La fideiussione contiene, inoltre, l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto ad osservare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ.



LEGENDA

Area vetrata ad alte luci
19,7,93 mq

Area concentrazione botteghe
(934,69 mq P1 + 491,21 mq P1 = 1425,90 mq)

Area di servizio
250,14 mq P1 + 94,10 mq P1 = 344,24 mq

Vie di esodo
(439,32 mq interne P1 + 319,06 mq interne P1 = 757,38mq)
(308,27 mq esterne P1)
Pavimentazione ad alta
(199,37 mq)

Area collegamenti verticali
(80,86 mq P1)

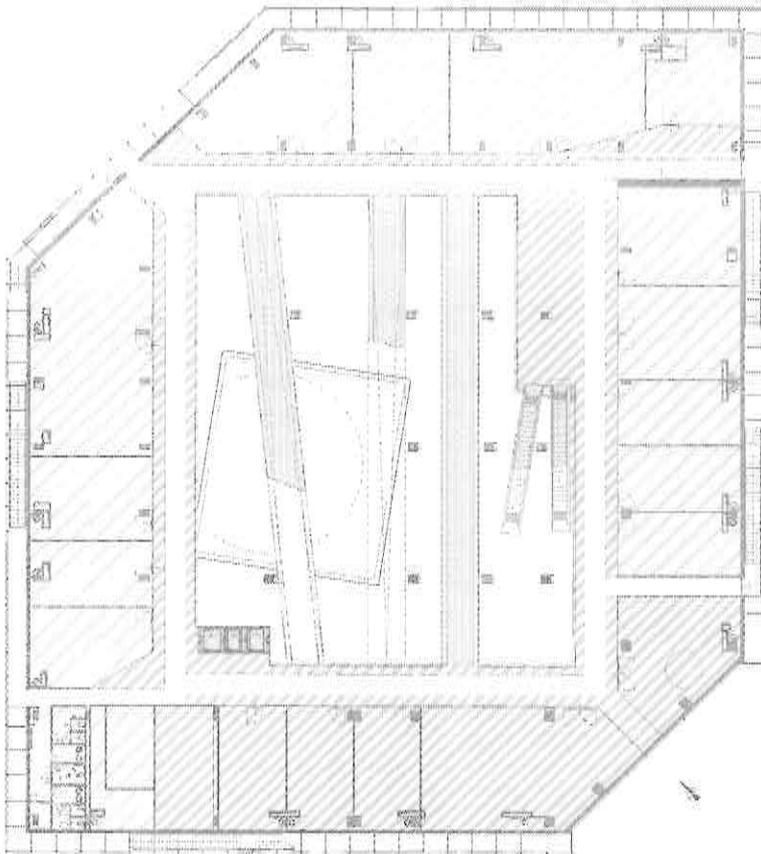
Schema riassuntivo mq SLP:

PT =	3322,64 mq		P1
P1 =	2711,44 mq		P1
P2 =	609,93 mq		P2
tot =	6703,61 mq		
25% =	1675,90 mq		

Area esodo del edificio

- Pavimentazione vetrata
- Vie di esodo interne
- Voci

LABORATORIO



LEGENDA

- Area comune
- ▨ 404,23 mq
- ▩ Area somministrazione bottiglie (524,68 mq PT + 491,21 mq P1 = 1425,89 mq)
- ▧ Area di deposito (541,18 mq PT + 54,38 mq P1 = 254,56 mq)
- ▤ Via di ascido (438,32 mq interna PT + 318,06 mq interna P1 = 757,38mq) (388,27 mq esterna PT)
- ▥ Aliti locali commerciali (1156,53 mq)
- ▦ Area collegamenti verticali (257,21 mq P1)

Schema riassuntivo mq SU P:

PT =	3322,64 mq		PT
P1 =	2711,44 mq		P1
P2 =	868,53 mq		
tot =	6703,61 mq		
25% =	1675,90 mq		

Area inclusa nel calcolo:

- Pavimentazione verticale
- Via di ascido, esterne
- Venti

 P2

