

REPERTORIO N. []

RACCOLTA N. []

**CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA
CONVENZIONE URBANISTICA****"CENTRO DIREZIONALE LAVAZZA"****REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciassette, il giorno [] del mese di [] in Torino (TO), piazza Palazzo di Città n. 1, nei locali del Comune di Torino, avanti a me [], notaio in Torino iscritto presso il collegio notarile di [], sono presenti:

(1) [il Dottor Giuseppe BIANCIOTTO, nato a Torino il 24 giugno 1954, domiciliato per la carica in Torino presso il Palazzo Municipale, che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Settore Contratti della Città di Torino, con sede in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale 00514490010] (in seguito per brevità denominata "**Città**") munito dei necessari poteri per quanto *infra*:

(i) [];

e, dall'altra parte:

(2) il signor [], nato a [], il [], che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di [] della società **Luigi Lavazza S.p.A.**, con sede legale in Torino, Corso Novara n. 59, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino 00470550013, in forza di [] ("**Lavazza**") munito dei necessari poteri per quanto *infra*

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO CHE

- (A) Lavazza ha avviato un rilevante intervento di riqualificazione urbanistica in Torino, oggetto del programma integrato in variante al vigente P.R.G. ai sensi della Legge Regione Piemonte 9 aprile 1996 n. 18 ("**PR.IN.**"), per la realizzazione di un complesso di edifici in grado ospitare le proprie strutture direzionali e di *corporate centre* ("**Centro Direzionale**") oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico interrato di 5.876 mq. di superficie come meglio identificato sub [] (il "**Parcheggio Pubblico**").
- (B) In data 11 ottobre 2011, con atto a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino repertorio n. 60663/23741, Lavazza, Leasint S.p.A., in qualità di proprietaria dell'area oggetto del PR.IN., e la Città hanno stipulato una convenzione urbanistica che prevede, tra l'altro, la gestione, manutenzione, sorveglianza e pulizia del Parcheggio Pubblico (la "**Convenzione**").
- (C) La Convenzione prevede altresì che le modalità di gestione del Parcheggio Pubblico medesimo fossero disciplinate nel dettaglio da apposita convenzione attuativa.
- (D) In applicazione di quanto previsto dalla Convenzione, le Parti intendono ora disciplinare le modalità di gestione del Parcheggio Pubblico, prevedendo i limiti e le caratteristiche della stessa, in accordo con quanto già previsto nella stessa Convenzione (la "**Convenzione Attuativa**").

- (E) Ai sensi dell'Articolo 13 della Convenzione, Lavazza è autorizzata a gestire il Parcheggio Pubblico avvalendosi di uno o più soggetti specializzati (il "**Gestore**").
- (F) A tal fine Lavazza ha sottoscritto il 6 marzo 2017 con il Gruppo Torinese Trasporti S.p.A. in qualità di capogruppo mandataria del Raggruppamento Temporaneo costituito con la Società SKIDATA S.r.l. ("**GTT**") un contratto di gestione del Parcheggio Pubblico in linea con i contenuti della presente Convenzione Attuativa che la Città dichiara di aver ricevuto e visionato.
- (G) Il Parcheggio Pubblico così realizzato :
- (a) ospita n. 176 posti auto di cui n. 8 per disabili (posti n. 86 di cui n. 4 per disabili al piano -1 e posti n. 90 di cui n. 4 per disabili al piano -2);
- (b) lo stesso è provvisto di un ingresso carraio posto in via Ancona;
- (c) è provvisto della sufficiente segnaletica orizzontale e verticale ed è dotato dei seguenti impianti che servono l'intero Parcheggio interrato:
- impianto antincendio (rete idranti e sistema sprinkler con vasca di accumulo);
 - impianto elettrico, ivi incluso l'impianto di illuminazione (standard e di emergenza);
 - ascensore, locale tecnico ed uscite di sicurezza;
 - impianto di raccolta acque bianche; ed
 - impianto di controllo accessi.

Tutto ciò premesso, tra i comparenti predetti, ciascuno nella propria qualità, si conviene e stipula quanto segue.

1. PREMESSE

- 1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione attuativa e sono qui da intendersi integralmente richiamate e trascritte.

2. DISCIPLINA DELL'ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO

- 2.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della LUR nonché dell'art. 12 della Convenzione, con la presente Convenzione Attuativa è costituito il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico sul Parcheggio Pubblico, secondo la disciplina prevista nel citato articolo 12 della Convenzione che si intende qui integralmente richiamato.

- 2.2 Il Parcheggio Pubblico sul quale è costituito il citato vincolo di assoggettamento è pari a 5.876 mq., individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 1214 part. 381 sub. 26, 29, 30, 31.

Il regime giuridico-patrimoniale del Parcheggio è quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

- 2.3 Ai fini dell'assoggettamento ad uso pubblico, gli "Attuatori" dichiarano e garantiscono che, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione Attuativa, il Parcheggio Pubblico è libero da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione,

molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli eventualmente derivanti dalla Convenzione.

- 2.4 La disciplina dell'assoggettamento all'uso pubblico del Parcheggio Pubblico è contenuta nell'art. 12 della Convenzione di cui al punto (B) delle Premesse.

I Sottoscrittori, o i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere su di esse esistenti, ad effettuare o far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità indicate nell'Articolo 13 della Convenzione di cui al punto (B) delle Premesse.

La Città e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per esigenze di ordine pubblico, la Città e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dai Sottoscrittori con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere ai Sottoscrittori o ai loro aventi causa.

Nel caso in cui i Sottoscrittori non provvedano a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notizia dell'accaduto; i Sottoscrittori nei 30 (trenta) giorni dalla comunicazione potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; nel caso in cui la Città rigetti le controdeduzioni e confermi la contestazione, i Sottoscrittori entro i successivi 30 (trenta) giorni dovranno conformarsi alle istruzioni della Città per rimuovere l'inadempienza. In caso di contestazione dell'inadempienza da parte dei Sottoscrittori la questione potrà essere deferita ad apposita commissione composta da un rappresentante per ciascuna parte che dovrà definire la controversia entro 60 (sessanta) giorni dalla sua costituzione. Qualora non si pervenga a composizione nel termine fissato la Commissione sarà integrata da un soggetto terzo di nomina del Tribunale di Torino. La Commissione così integrata dovrà esprimersi entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico sono attualmente a totale carico dei Sottoscrittori; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi ordinari e straordinari delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto trasferiti agli acquirenti delle unità produttive realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto, nonché nei Regolamenti di Consorzio, ove esistenti.

- 2.5 In considerazione dell'impegno all'assoggettamento di cui sopra e dell'interesse pubblico sotteso, nonché in applicazione del principio già espresso nella convenzione attuativa relativa al Complesso Ex-Centrale, sottoscritta in data 28 giugno 2016 (la "**Convenzione Attuativa E5**"), la Città riconosce che il fabbisogno di parcheggi richiesto in base alle previsioni regolamentari della Città in relazione alle attività di somministrazione di alimenti e bevande in corso di avvio nei locali del Complesso Ex-Centrale (ad oggi stimato in circa 112 posti auto) è soddisfatto dal numero di posti

auto compresi nel Parcheggio Pubblico (176 posti auto), in quanto ampiamente superiore al fabbisogno necessario.

In ragione di quanto precede, l'articolo 5.2 della Convenzione Attuativa E5, nel quale era già previsto il principio del soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi per le attività di ristorazione in considerazione dell'assoggettamento del Parcheggio Pubblico, seppure rapportato a un computo di superfici diverso, deve intendersi modificato secondo quanto sopra.

3. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

3.1 La presente Convenzione Attuativa ha per oggetto la disciplina delle modalità di gestione del Parcheggio Pubblico, nonché la definizione dei conseguenti diritti ed obblighi.

3.2 Lavazza si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla gestione del Parcheggio Pubblico, nonché alla manutenzione ordinaria, straordinaria, alla sorveglianza ed alla relativa pulizia.

La gestione del Parcheggio Pubblico potrà essere effettuata direttamente da Lavazza o tramite il Gestore.

3.3 La Città prende atto che, nella vigenza del contratto di gestione di cui alla premessa (F) di cui sopra, la gestione del Parcheggio Pubblico verrà effettuata da GTT

Resta inteso che Lavazza si impegna a comunicare senza ritardo alla Città l'eventuale termine della collaborazione con GTT e l'indicazione di successivi soggetti cui intenda affidare la gestione del Parcheggio Pubblico.

4. IMPEGNI E OBBLIGHI DI GESTIONE DEL PARCHEGGIO

4.1 Con il presente atto, Lavazza si impegna a propria totale cura e spese, direttamente o per il tramite del Gestore, a:

- garantire l'apertura al pubblico del Parcheggio dalle ore 6.00 alle 24.00, fatti salvi eventuali utenti abbonati o altrimenti autorizzati che potranno avere sempre accesso al Parcheggio;
- 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 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 le serrande e/o altri mezzi di chiusura installati ed eseguirne la regolare manutenzione;
- stipulare con primaria Compagnia polizza di assicurazione a copertura dei rischi R.C., danni verso terzi, incendio, scoppio e vandalismo, con premio a proprio totale carico e con massimali adeguati con rinuncia alla rivalsa;
- garantire la manutenzione e il mantenimento delle certificazioni dell'impianto sprinkler, degli impianti antincendio e di ventilazione meccanica del Parcheggio interrato;
- garantire la sorveglianza, con telecamere e sistema video gestito da una centrale operativa presidiata ventiquattrore su ventiquattro, senza onere di custodia, o con altro sistema autorizzato dalla Città;

- garantire agli utenti la possibilità di richiedere assistenza/soccorso, attraverso chiamata telefonica (o altra soluzione equivalente) alla centrale di controllo aperta ventiquattrore su ventiquattro, il cui numero sarà affisso presso 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. In ogni caso la Città si impegna a informare prontamente Lavazza di eventuali richieste ricevute al fine di poter permettere le opportune e tempestive repliche;
- allacciarsi, prima dell'entrata in esercizio del Parcheggio, a propria cura e spese al Centro Controllo Parcheggi (5T) per la gestione della segnaletica di indirizzamento a messaggio variabile, mediante linee telefoniche dedicate, o mediante altre modalità. A tal fine Lavazza si impegna a fornire i dati necessari per il sistema di indirizzamento al Parcheggio (stato di occupazione, modalità di esazione, etc.). La Città si riserva di fornire le specifiche di interfacciamento tra il Centro Controllo Parcheggi ed il Parcheggio in oggetto (protocollo di comunicazione e distinta dei dati da scambiare e loro formato). Il sistema hardware-software che Lavazza installerà per la gestione 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 3 (tre) mesi prima della messa in servizio del Parcheggio, il Regolamento dovrà essere trasmesso alla Città. Dovrà essere inoltre portato a conoscenza di tutti gli utenti del Parcheggio;

5. DURATA DELLA CONVENZIONE

- 5.1 La Città concede alla Lavazza ed ai suoi aventi causa la gestione del Parcheggio per la durata di 60 anni decorrenti dalla sottoscrizione della presente Convenzione Attuativa, fatto salvo quanto previsto all'Articolo 10.

Fermo restando il termine sessantennale di cui sopra, la presente Convenzione ha validità decennale, decorrente dalla data di stipulazione e, in assenza di formale disdetta notificata almeno sei mesi prima della scadenza, si intende automaticamente rinnovata di quinquennio in quinquennio.

Le Parti si danno atto che i termini della presente Convenzione Attuativa potranno essere oggetto di adeguamento a seguito di accordo tra Lavazza e la Città, decorsi 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione.

La Convenzione può essere rivista su richiesta motivata di una delle parti almeno tre mesi prima della scadenza.

6. CANONE

- 6.1 Lavazza S.p.A. corrisponderà alla Città di Torino, eventualmente per il tramite del Gestore dalla stessa nominato, un canone per la gestione del Parcheggio Pubblico determinato nel 5% degli incassi derivanti dalla gestione del Parcheggio Pubblico, ivi comprese le convenzioni con gli esercizi commerciali ed aziende o comunque soggetti terzi, al netto dell'IVA.
- 6.2 Ai fini della quantificazione del canone, Lavazza si impegna a presentare alla Città di Torino entro il 31 marzo di ogni anno una rendicontazione relativa agli incassi del Parcheggio Pubblico. Il canone riferito all'anno precedente sarà corrisposto entro il 30 aprile di ogni anno.

- 6.3 La Città prende atto che, nella vigenza del contratto di cui alla premessa (F), l'onere di pagamento del canone e di informativa di cui ai punti 6.1 e 6.2 che precedono potranno essere assolti direttamente dal Gestore così liberando Lavazza da ogni relativo onere ed obbligo.

7. ORARI

- 7.1 La gestione del Parcheggio Pubblico prevede il funzionamento della struttura sulle 24 ore. L'ingresso all'interno del Parcheggio dalle ore 24:00 alle ore 06:00, è tuttavia consentito unicamente agli utenti abbonati o agli altri autorizzati.

Resta inteso che agli utenti già all'interno del Parcheggio è sempre consentita l'uscita in qualsiasi orario, ivi incluso dalle ore 24:00 alle ore 06:00.

- 7.2 Lavazza, su richiesta scritta della Città che dovrà pervenire anche al Gestore con congruo preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni, dovrà garantire l'apertura gratuita al pubblico sia diurna che notturna del Parcheggio Pubblico nei giorni di domenica e negli altri giorni festivi, esclusivamente in concomitanza di manifestazioni, spettacoli ed ogni altro genere di evento destinato a richiamare un numero elevato di persone, salvaguardati i posti eventualmente occupati da abbonati e/o utenti già presenti nella struttura.

8. TARIFFE

- 8.1 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, 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 0,80 (zero virgola ottanta). E' obbligatorio, pertanto, applicare la frazione di ora per almeno ½ ora (mezz'ora) per tutte le ore. Lavazza e/o il Gestore, potrà stipulare con soggetti terzi convenzioni che prevedono forme di abbonamenti, tariffazione agevolata o altre forme promozionali, anche con finalità di fidelizzazione della clientela.
- 8.2 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 10 (dieci) centesimi superiori.
- 8.3 L'applicazione di diverse tariffe orarie, superiori a quella massima di riferimento, potrà essere richiesta da Lavazza, anche per il tramite del Gestore, alla Città motivando adeguatamente a quest'ultima i presupposti della richiesta. La Città dovrà pronunciarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta.

9. IMPIANTI DI SORVEGLIANZA

- 9.1 Per garantire lo svolgimento dell'operazione di sorveglianza e la sicurezza nell'ambito del Parcheggio Pubblico Lavazza 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.

10. RECESSO

- 10.1 Qualora la gestione del Parcheggio Pubblico non dovesse risultare sostenibile da un punto economico, Lavazza avrà facoltà di recedere dalla gestione con un preavviso minimo di 12 (dodici) mesi alla Città e comunque con effetto dello stesso recesso decorsi almeno 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione Attuativa.

11. TRASFERIMENTO DEL PARCHEGGIO

- 11.1 In caso di recesso nelle circostanze previste all'Articolo 10, Lavazza provvederà a trasferire a titolo gratuito la proprietà del Parcheggio Pubblico alla Città.
- 11.2 In ogni caso alla scadenza del periodo dei 60 (sessanta) anni decorrente dalla presente Convenzione Attuativa e fatte salve eventuali proroghe, Lavazza si impegna a trasferire a titolo gratuito alla Città il Parcheggio Pubblico.
- 11.3 Lavazza si obbliga ad osservare tutte le norme di leggi nazionali comunitarie vigenti, durante il periodo della presente Convenzione Attuativa. Qualora per necessità di adeguamento a nuove disposizioni normative si dovessero rendere necessari interventi di modifica alle strutture e agli impianti o aggiunte onerose, l'onere di tali interventi e/o aggiunte sarà a carico di Lavazza. Di queste modifiche, e/o aggiunte alle strutture e agli impianti si dovrà in ogni caso tener conto del rapporto costi-ricavi finalizzato alla definizione delle tariffe. I relativi eventuali adeguamenti tariffari corrispondenti ai nuovi investimenti saranno definiti e decisi di intesa tra le parti.

12. RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione Attuativa, si rinvia alle previsioni di cui alla Convenzione citata alle premesse in quanto applicabili.

