

DIVISIONE URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA  
IL DIRETTORE  
Dott. ssa Paola VIRANO

ALL. N. 1 DELIBERAZIONE MECC. N. 2008-02483/03

*Virano*  
**PROPOSTA DI CONVENZIONAMENTO  
AI SENSI DELL'ART. 19 COMMA 5 DELLE N.U.E.A. DI P.R.G. VIGENTE  
PER LA REALIZZAZIONE E FRUIZIONE PUBBLICA DI UN IMPIANTO SPORTIVO IN  
IN VIA FEDERICO NIETZSCHE**

**MEISINO srl**  
Corso Vinzaglio, 9  
10122 TORINO  
Cod. Fisc. e P. IVA 0961781016

*Luca Rastelli*  
**PROPONENTE: Società Meisino S.R.L.**  
Partita I.V.A. Codice Fiscale 09617810016,

**PROPRIETA': Sig. Luca Rastelli**  
C.F. RST LCU 72E2DL2190

Torino, 23 Aprile 2008

## SCHEMA DI CONVENZIONE

per la realizzazione e fruizione pubblica del centro sportivo in Via Federico Nietzsche nel Parco del Meisino

TRA

la Città di Torino, in questo atto rappresentata dal Sig..... nato il ..... a..... domiciliato in .....via ..... , a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i. nel seguito denominata per brevità Città

E

la Società Meisino S.r.l., con sede in Corso Vinzaglio, 9 Torino, Partita I.V.A. Codice Fiscale 09617810016, in persona del suo legale rappresentate Sig. Luca Rastelli, meglio infra qualificato; la Società agisce in atto in qualità di Soggetto proponente attuatore e nel seguito viene denominata per brevità Soggetto proponente

ED

il Sig. Luca Rastelli, nato a Torino (TO) il 21/05/1972, residente in San Mauro Torinese (TO), Via Torino n. 270, C.F. RST LCU 72E21 L2190, in qualità di Soggetto proprietario.

### PREMESSO CHE

- 1- in data 21 dicembre 2004 il Sig. Luca Rastelli ha acquistato con atto del Notaio Dott. Giuseppe Volpe, Repertorio n. 87502 - Raccolta n. 24953, registrato a Torino 1 il 23/12/04 al n. 15963, un terreno della superficie catastale di mq 4.977, così censito al N.C.T.: Partita n. 45820, Foglio 1140 particella 52, posto alle coerenze delle proprietà mappali n. 48, 53, 56, 114 e comprese nel Foglio 1140; l' area acquisita confina, inoltre, con le seguenti aree di proprietà della Città di Torino identificate al N.C.T.: Foglio 1140 particelle nn. 48, 53, 56 114, 221;
- 2- le aree descritte al punto precedente, secondo il P.R.G. vigente, ricadono in area normativa per servizi pubblici – lettera v (aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport), in particolare, ricadono in “Aree a parco” P.1, normate dall’art. 21 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.); le stesse sono inserite all’interno della fascia B del Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) rientrano nell’ambito del Piano d’Area del parco Fluviale del Po;

- 3- il Soggetto proponente, in data 23 aprile 2007, ha presentato il progetto relativo alla realizzazione di un impianto sportivo in via Federico Nietzsche, sull'area di proprietà del Sig. Luca Rastelli e sulle aree di proprietà della Città descritte al precedente punto 1, ex art. 19 comma 5 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente;
- 4- il Sig. Luca Rastelli intende, pertanto, cedere, a titolo gratuito, alla Città la proprietà dell'area di cui al punto 1 (Foglio 1140, particella n. 52);
- 5- l'Assessorato allo Sport Grandi Eventi Sportivi e Tempo Libero, nonché la Circoscrizione n. 7, interpellati in merito al progetto hanno manifestato interesse all'insediamento di strutture sportive, tuttora mancanti nella zona, al fine di garantire un servizio di pubblica utilità;
- 6- per quanto riguarda la gestione delle attività sportive, il Soggetto proponente e l'eventuale gestore si devono attenere alle prescrizioni previste nel presente atto;
- 7- in merito al progetto si sono espressi in termini favorevoli i seguenti Settori della Città:
  - Settore Grandi Opere del Verde Pubblico;
  - Settore Gestione e Verde;
  - Settore Ponti e Vie D'Acqua;
  - Settore Viabilità e Traffico;
  - Settore Ambiente e Territorio;nonché i seguenti Enti pubblici:
  - Agenzia Interregionale per il Po;
  - Ente Parco Fluviale del Po Torinese;
- 8- in data ...la Circoscrizione n. 7 con deliberazione n.... del Consiglio Circoscrizionale ha espresso parere favorevole al progetto presentato dal Soggetto proponente;
- 9- in data 21 febbraio 2008 ha acquisito il parere favorevole della Commissione Igienico-Edilizia;
- 10- in data.....è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, a rogito notaio..... registrato il ....., repertorio n..... ;
- 11- in data.....è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente Convenzione di euro 655,33 pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;

12- la presente Convenzione verrà trascritta nei pubblici registri immobiliari.

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

### **ART. 1**

#### **PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **ART. 2**

#### **OGGETTO**

La presente Convenzione disciplina:

- a) la realizzazione dell'impianto sportivo in Via Federico Nietzsche nel Parco del Meisino, nell'area individuata al N.C.T.: Foglio 1140, particelle nn. 49, 52, 53, 114, 221, nonché l'assoggettamento ad uso pubblico e la gestione dello stesso;
- b) la cessione, a titolo gratuito, da parte del Sig. Luca Rastelli alla Città della proprietà dell'area di cui al punto 1 delle premesse (Foglio 1140, particella n. 52);
- c) la costituzione, da parte della Città, a favore della Società Meisino S.r.l. del diritto di superficie sulla predetta area in cessione (Foglio 1140, particella n. 52), nonché sulle aree già della Città Foglio 1140, particelle nn. 49, 53, 114, 221.

### **ART. 3**

#### **CESSIONE DELL'AREA ALLA CITTA'**

Con il presente atto, il Sig. Luca Rastelli, Soggetto proprietario, meglio individuato nelle Premesse, cede a titolo gratuito alla Città, che si riserva di accettare, la proprietà dell'area destinata a servizi pari a mq. 4.977, individuata come segue al N.C.T: Foglio n. 1140, particella n. 52.

L'area in cessione è esattamente individuata nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto. (Allegato lett. A).

L'area viene ceduta "a nuda terra", libera da fabbricati e spianata a filo marciapiedi.

Il Soggetto proprietario dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area e che la stessa è franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio al godimento e al possesso del bene, nonché da persone e cose. Il Soggetto proprietario cedente garantisce, inoltre, la Città per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 del Codice Civile.

Prima della cessione dell'area a servizi di cui sopra, il Soggetto proprietario dovrà, altresì, eseguire a propria cura e spese, ove necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. vigente.

Qualora, in fase di realizzazione dell'impianto sportivo, si verificasse l'esigenza di effettuare

sull'area oggetto di cessione opere di bonifica, le stesse saranno attuate a cura e spese del Soggetto proprietario, con le modalità ed i tempi stabiliti dalla Città.

#### **ART. 4**

##### **COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

La Città costituisce a favore del Soggetto proponente (Società Meisino S.r.l.), che accetta, il diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 Cod.Civ. e seguenti, a fronte di un corrispettivo di euro 115.000,00 da corrispondersi al momento della stipula del presente atto, sull'area ceduta alla Città con il presente atto identificata al N.C.T. Foglio 1140 particella n. 52 di mq. 4.977 e sulle aree circostanti già di proprietà della Città ed identificate al N.C.T. Foglio 1140, particelle nn. 49, 53, 114, 221, pari a mq. 5.227, per una superficie complessiva di mq. 10.204. La durata del diritto di superficie è pari ad anni 30 a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto. Alla scadenza, fatta salva la possibilità di rinnovo di cui al successivo articolo 30, la Città diviene proprietaria delle costruzioni realizzate al di sopra ed al di sotto del suolo. Le aree oggetto di diritto di superficie vengono rappresentate nell'allegato lett. B del presente atto.

Sulle aree su descritte oggetto del diritto di superficie, il Soggetto proponente si impegna alla realizzazione dell'impianto sportivo nei termini e modi previsti con il presente atto.

Il diritto di superficie è costituito libero da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantito da evizione e molestie nel possesso.

Le aree e le costruzioni, oggetto del diritto di superficie, rimangono vincolate alle destinazioni ed alle modalità di utilizzazione stabiliti nella presente Convenzione.

Il Soggetto proponente può cedere il diritto di superficie, fatto salvo formale dissenso da parte della Città da esprimersi entro 90 giorni dalla comunicazione della prevista cessione.

#### **ART. 5**

##### **ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO**

Le aree oggetto del diritto di superficie, nonché l'impianto sportivo da realizzarsi, verranno assoggettate all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti della Legge Regione Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56, entro 60 giorni dall'approvazione dei certificati favorevoli di collaudo tecnico dell'impianto sportivo. A tal fine le suddette aree sono destinate esclusivamente ad ospitare l'impianto sportivo in progetto. La gestione verrà attuata in conformità alle destinazioni ed alle modalità di utilizzo stabilite nella presente Convenzione.

L'impianto sportivo verrà assoggettato 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, fatto salvo gli oneri ed i vincoli derivanti dalla presente Convenzione. Il regime giuridico-patrimoniale dell'impianto sportivo sarà, pertanto, 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.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## **ART. 6**

### **IMPIANTO SPORTIVO**

Il progetto dell'impianto sportivo prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- n. 2 campi di calcio a cinque delle dimensioni di 22 metri per 42 metri, da realizzarsi secondo i migliori standard qualitativi;
- n. 1 campo di calcio a otto delle dimensioni di 40 metri per 53 metri;
- n. 2 campi da beach-volley;
- area a parcheggio;
- circa mq. 650 di S.L.P. destinati a strutture temporanee, quali:
  - ingresso, segreteria amministrativa, sala riunione ed ufficio;
  - spogliatoi per il calcetto e beach-volley;
  - locali ad uso ristoro con dehor destinati esclusivamente ai fruitori dell'impianto sportivo;
  - locali tecnici, servizi igienici, locali accessori e ad uso magazzino.

## **ART. 7**

### **TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI**

L'ultimazione complessiva dell'intervento, comprensiva delle opere di urbanizzazione, dovrà avvenire entro 3 anni dalla stipula della presente Convenzione, comunque non oltre il termine di validità del relativo permesso di costruire.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte del Soggetto proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

Tutti gli interventi edilizi previsti verranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia ed in particolare secondo le prescrizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Ogni successivo intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, da realizzarsi sugli immobili stessi, dovrà essere preventivamente valutato e approvato dalla Città.

Il Soggetto proponente si impegna alla realizzazione ed alla relativa messa a norma degli impianti, nonché al rispetto della normativa vigente in materia di barriere architettoniche. Le opere di miglioria e la realizzazione di eventuali nuove ulteriori strutture dovranno essere preventivamente autorizzate dai competenti Uffici della Città, disciplinate con apposito atto convenzionale e saranno a totale cura e spese del Soggetto proponente, suoi successori o aventi causa.

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

## **ART. 8**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A SCOMPUTO ED OPERE A CURA E SPESE DEL SOGGETTO PROPONENTE**

Il Soggetto proponente si impegna, secondo i disposti dell'art. 16 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i., a realizzare la seguente opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri, meglio descritta nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

- tratto di illuminazione pubblica afferente la via Federico Nietzsche.

Il Soggetto proponente si impegna, inoltre, a realizzare, a totale proprie cure e spese, una macchia arborea con funzione di quinta di arredo e mascheramento visivo ed acustico su aree già di proprietà della Città ed esternamente all'area di intervento.

Il Soggetto proponente si impegna unicamente all'acquisto ed alle operazioni di piantumazione delle alberature necessarie, come risultanti da computo metrico; la manutenzione delle stesse sarà eseguita dal Soggetto proponente esclusivamente fino ad avvenuto attecchimento. I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte ed in conformità agli elaborati progettuali approvati. Il Soggetto proponente potrà richiedere alla Città l'autorizzazione alla redazione di varianti od integrazione degli elaborati tecnici richiamati, purché ciò non modifichi il quadro economico nel suo complesso.

La progettazione delle opere a scomputo ed a cura e spese del Soggetto proponente sarà elaborata in due fasi:

- progetto preliminare;
- progetto esecutivo come di seguito specificato.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del progetto preliminare alla Divisione Infrastrutture e Mobilità, che avrà a disposizione 150 (centocinquanta) giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla relativa approvazione. Durante i predetti 150 giorni, il Settore Urbanizzazioni sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione degli Uffici tecnici competenti della Città richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni non decorre per tutto il tempo impiegato dal Soggetto proponente per adeguare il progetto alle prescrizioni dei suddetti Uffici.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà comprendere il computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Città di Torino vigenti al momento della stipula della Convenzione. Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Il valore delle opere da realizzarsi viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi. I lavori saranno eseguiti "a misura" con specifica contabilizzazione da parte del Direttore dei Lavori.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere contenute nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di progetto esecutivo non potrà discostarsi più del 5%; qualora si verificasse uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dal Consiglio Comunale.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico del Soggetto proponente e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali ulteriori oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Nel caso in cui il costo delle opere risultante dalla contabilizzazione finale, fosse inferiore al prezzo definito, la Città valuterà se chiedere la corresponsione in denaro di detta differenza o, in alternativa, la realizzazione di opere pubbliche pertinenti all'intervento sino alla concorrenza del costo deliberato.

Decorso il termine per l'adempimento della realizzazione delle opere previste, la Città potrà incamerare le garanzie fidejussorie presentate dal proponente oppure disporre la revoca dell'intervento.

Gli oneri relativi alla predisposizione del progetto preliminare ed esecutivo, alla direzione dei lavori ed ai collaudi dell'opera, sono a carico del Soggetto proponente. La valutazione dei costi delle opere da realizzare, che è legata al permesso di costruire, deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi vigente al momento della stipulazione della presente Convenzione, ridotto del coefficiente di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 16 aprile 2008 (n. mecc. n. 2007 02672/009).

Il rilascio del titolo abilitativi edilizio è comunque subordinato all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

## **ART. 9**

### **COLLAUDO**

Le opere saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio od ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dal Soggetto proponente. L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Soggetto proponente.

Al momento della consegna dei lavori dovrà essere informato l'Ispettorato Tecnico.

La contabilità dei lavori dovrà essere redatta a misura e secondo le norme correnti dei lavori pubblici, onde consentire ai collaudatori la puntuale verifica delle quantità delle opere eseguite.

Il professionista incaricato della Direzione dei Lavori si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della Direzione lavori di opere pubbliche secondo quanto previsto dal D.lgs. 163 del 2006 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. 163 del 2006 e s.m.i., il collaudo tecnico dell'opera di urbanizzazione eseguita dovrà essere effettuata in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico del Soggetto proponente.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge dell'opere di urbanizzazione delle presente Convenzione sarà a carico del Soggetto proponente. Il collaudo tecnico delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, l'Ispettorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dei collaudatori; nel caso siano rilevate inadempienze, o errori, l'Ispettorato ne darà comunicazione al Soggetto proponente ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione Comunale per conoscenza.

La data di ultimazione dei lavori è quella in cui il Soggetto proponente deposita presso il Comune la dichiarazione di fine dei lavori sempreché il Comune non sollevi obiezioni in merito nei 15 giorni successivi.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Soggetto proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere.

In attesa del collaudo definitiva, all'ultimazione dei lavori il Soggetto proponente potrà, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento della Commissione di Collaudo (o collaudatore).

Il Certificato di Collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Fino all'approvazione del collaudo definitivo restano a carico del Soggetto proponente gli oneri di manutenzione delle opere realizzate.

Ai fini del rilascio dei certificati di agibilità relativi all'intervento edilizio, le opere si intendono ultimate quando agli immobili sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale, previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte dei tecnici comunali.

## **ART. 10**

### **ONERI/OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Soggetto proponente si impegna per se stesso, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire, salvo eventuali riduzioni derivanti dall'applicazione dell'allegato energetico ambientale al Regolamento Edilizio.

A scomputo di tali oneri potranno essere realizzate opere di urbanizzazione secondo le modalità ordinarie che saranno precisate dalla Città con apposito e separato provvedimento.

## **ARTICOLO 11**

### **CONTRIBUTO INERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il Soggetto proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e sm.i., relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del permesso di costruire.

Detto onere potrà essere corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del permesso di costruire.

## **ART. 12**

### **DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione ha validità di anni 30 a decorrere dalla data di stipulazione del presente atto.

Alla scadenza della stessa, si conviene che l'impianto sportivo (inteso come il complesso dei fabbricati, impianti e le attrezzature sportive quali, ad esempio, i campi da calcio e da beach-volley) sia acquisito gratuitamente dalla Città, previa verifica della condizione manutentiva degli stessi, da accertarsi, in contraddittorio tra le parti, con relativo certificato di collaudo. In ogni caso, i fabbricati, le aree di pertinenza, gli impianti e le attrezzature sportive dovranno essere rilasciati in buono stato conservativo, effettuate le opere di manutenzione che si rendessero necessarie per il normale funzionamento dei servizi ad essi connessi.

Il Soggetto proponente potrà asportare i beni e le strutture mobili, purché non si riferiscano agli impianti a servizio e purché ciò non rechi nocumento alla fruizione dell'impianto stesso.

## **ART. 13**

### **RINNOVO**

Allo scadere della presente Convenzione il diritto di superficie a favore del Soggetto proponente, suoi successori o aventi causa, verrà rinnovato per ulteriori 30 anni con apposito provvedimento convenzionale che ridefinirà il corrispettivo per l'assegnazione del diritto di superficie nonché le modalità di fruizione del servizio pubblico secondo quanto concordato con la Città.

La richiesta di rinnovo dovrà essere inoltrata per iscritto negli 8 mesi antecedenti alla scadenza della presente Convenzione. La presente Convenzione si intenderà prorogata fino alla stipula del successivo provvedimento convenzionale.

In caso di mancato rinnovo della presente Convenzione per gravi violazioni degli obblighi convenzionali quali, ad esempio, il rispetto delle finalità sociali di cui all'art. 14 e gli obblighi derivanti dall'assoggettamento ad uso pubblico di cui all'art. 5, o in caso di revoca o recesso anticipati della stessa, l'impianto sportivo (inteso come fabbricati e strutture sportive quali ad esempio i campi da calcio e da beach-volley), comprensivo di eventuali attrezzature e di arredi di proprietà comunale, dovrà essere consegnato alla Città funzionante ed in adeguato stato d'uso e manutenzione, libero da persone e cose, nei successivi 30 giorni dalla revoca, recesso o mancato rinnovo.

## **ART. 14**

### **FINALITA' SOCIALI**

Il Soggetto proponente curerà direttamente e/o tramite apposita società la gestione del complesso sportivo, assumendo a proprie cure i seguenti obblighi nei confronti della Città e della Circoscrizione:

**Impianto sportivo** (comprensivo di 2 campi di calcio a cinque, 1 campo di calcio a 8, 2 campi da beach-volle e relativi spogliatoi e servizi igienici):

- a disposizione della Circoscrizione n. 7 nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 8,30 alle ore 12,30, per un totale di 12 ore settimanali a tariffe comunali;
- a disposizione delle scuole cittadine che ne facciano richiesta alla Circoscrizione n. 7;
- a disposizione della Città per cinque giorni all'anno, da concordarsi preventivamente con il Soggetto proponente.

#### **Orari**

- gli orari di apertura al pubblico saranno garantiti nelle fasce orarie di maggiore richiesta ed accessibilità in merito alle tipologie di servizi erogati. Tali orari saranno comunicati alla Circoscrizione competente dal Soggetto proponente.

Il Soggetto proponente dovrà, a propria cura e spese, dare in forma chiara e visibile pubblicità degli orari di apertura al pubblico, dei servizi offerti e delle tariffe concordate.

### **ART. 15**

#### **GESTIONE**

Il Soggetto proponente potrà cedere a terzi la gestione totale o parziale dell'impianto sportivo oggetto del presente atto, previo parere favorevole dei Settori competenti della Città, da formularsi entro 90 giorni dalla richiesta.

### **ART. 16**

#### **OBBLIGO DI MANUTENZIONE**

Tutte le spese relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie sono a carico del Soggetto proponente. In particolare, nel corso di durata della Convenzione saranno a carico del Soggetto proponente la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero complesso sportivo, dei manufatti, delle attrezzature, delle recinzioni e ogni altra manutenzione connessa con la gestione dello stesso. Sono altresì a carico del Soggetto proponente lo sgombero neve e la pulizia dei marciapiedi perimetrali dell'impianto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del verde all'interno dell'impianto sportivo, nonché la potatura degli alberi ad alto fusto, competono al Soggetto proponente. Eventuali nuove piantumazioni dovranno essere autorizzate dal Settore tecnico competente, previa presentazione di una relazione tecnica dei lavori da eseguire.

Il Settore tecnico competente procederà, inoltre, ai sensi dell'art. 27, comma 11 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G., a rilevare le eventuali alberature di alto fusto esistenti, indicandole nelle planimetrie e documentandole fotograficamente; particolare cura dovrà essere posta da parte del Soggetto proponente alla tutela delle specie pregiate esistenti, adoperandosi affinché, nei lavori di realizzazione dell'impianto sportivo, le stesse non vengano in alcun modo danneggiate.

## **ART. 17**

### **UTENZE E TASSA RACCOLTA RIFIUTI**

Gli oneri relativi alla fornitura ed ai consumi di energia elettrica, gas-metano, telefono acqua e Tassa Raccolta Rifiuti sono a totale carico del Soggetto proponente.

## **ART. 18**

### **ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE AL COMPLESSO SPORTIVO**

Il Soggetto proponente potrà gestire direttamente l'eventuale servizio bar e ristoro od affidarlo a terzi, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalle norme commerciali, dalle norme igienico-sanitarie e dalle norme relative alla disciplina sulla preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, fornito dei necessari permessi previsti; nel caso di affidamento a terzi il Soggetto proponente dovrà darne sollecita comunicazione alla Città. Il gestore del servizio bar e ristoro si obbliga a tenere l'Amministrazione sollevata da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, per tutti gli eventuali danni che ne dovessero derivare, a qualsiasi titolo.

## **ART. 19**

### **PUBBLICITÀ E SEGNALETICA**

La pubblicità cartellonistica, fonica o di qualunque altro tipo, sia all'interno dell'impianto sportivo che nelle aree esterne ad esso pertinente, deve essere preventivamente autorizzata dalla Città ed è consentita, previo pagamento degli oneri fiscali previsti dalla normativa vigente, nel rispetto della tutela paesaggistico-ambientale.

In linea generale si stabilisce che:

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

La Città si riserva, in particolare, la facoltà di fare installare, lungo il lato prospiciente la pubblica via, impianti pubblicitari (cartelloni, cassonetti, poster, ecc. secondo la normativa vigente) il cui contenuto non sia in contrasto, o comunque di nocimento, con l'attività del Soggetto proponente e senza che ciò comporti alcun corrispettivo per lo stesso.

Il Soggetto proponente dovrà obbligatoriamente affiggere, in modo visibile, un cartello recante l'indicazione del gestore, l'orario di apertura e di chiusura, le discipline sportive e le agevolazioni praticate.

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

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

## **ART. 20**

### **PUNTO INFORMATIVO**

Il soggetto proponente, previa intesa con l'Ente Parco Fluviale del Po Torinese, si impegna a mettere a disposizione uno spazio all'interno del complesso sportivo da adibire a Punto Informativo destinato a favorire la promozione del Parco. La gestione del suddetto Punto Informativo sarà in capo all'Ente Parco.

La Circoscrizione n. 7 si riserva, infine, la facoltà di posizionare un apposito Punto Informativo sulle attività della Circoscrizione all'interno dell'impianto sportivo.

## **ART. 21**

### **CUSTODIA**

Il Soggetto proponente provvederà alla custodia e alla vigilanza del complesso sportivo, degli impianti, delle attrezzature nonché all'apertura e chiusura dello stesso mediante proprio personale.

Il Soggetto proponente si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature; il Soggetto proponente, inoltre, curerà e vigilerà sul corretto uso degli impianti, nonché sul rispetto dei regolamenti comunali in materia.

## **ART. 22**

### **OBBLIGHI PREVIDENZIALI**

Al personale impiegato presso il complesso sportivo dovrà essere applicata la vigente normativa sul lavoro e/o sulla Cooperazione. La Città potrà chiedere annualmente la consegna dell'elenco dei lavoratori occupati e/o avviati al lavoro nel complesso sportivo, nonché della documentazione comprovante i versamenti previdenziali e assistenziali a loro favore.

La Città potrà comunque revocare la Convenzione prima della naturale scadenza qualora gli organi di controllo preposti ravvisino, accertino e conseguentemente sanzionino irregolarità

direttamente imputabili al Soggetto proponente, relative al mancato rispetto della normativa previdenziale, assistenziale ed antinfortunistica sull'impiego degli addetti all'impianto in argomento (soci, dipendenti, collaboratori od operanti ad altro titolo).

#### **ART. 23**

##### **POTERI DI CONTROLLO DELLA CITTÀ E SANZIONI**

La Città si avvarrà di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolarità e qualità del servizio ed in genere sul puntuale rispetto della Convenzione.

Qualora, nel corso della durata della Convenzione, dovessero essere accertate violazioni degli obblighi convenzionali assunti dal Soggetto proponente, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere al Soggetto proponente assegnando un termine congruo in relazione alla contestazione che, in ogni caso, non potrà essere inferiore a giorni trenta, salvo i casi di manifesta urgenza per i quali potrà essere previsto un termine ridotto.

Qualora il Soggetto proponente non provveda a ripristinare le condizioni entro il termine assegnato, lo stesso sarà tenuto a rifondere alla Città le spese sostenute con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma il cui importo massimo sarà pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di contestare eventualità non espressamente previste 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 giorni dalla notizia dell'accaduto; entro 15 giorni dalla citata comunicazione, il Soggetto proponente potrà esporre per iscritto le proprie controdeduzioni, che saranno valutate dalla Città; qualora la Città rigetti le controdeduzioni e confermi la contestazione, entro i successivi trenta giorni, il Soggetto proponente dovrà conformarsi alle istruzioni della Città per rimuovere l'inadempienza. In caso di contestazione dell'inadempienza da parte del Soggetto proponente, la questione potrà essere deferita ad apposita Commissione composta da un rappresentante per ciascuna parte che dovrà definire la controversia entro 30 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 giorni.

#### **ART. 24**

##### **ASSICURAZIONI**

Il Soggetto proponente è responsabile della gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nell'impianto a vario titolo per le mansioni assunte, della sicurezza ai sensi del D.Lgs. 626/94 e s.m.i. e manleva la Città da qualsiasi responsabilità, civile e penale, od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della presente Convenzione.

Il Soggetto proponente stipulerà apposita polizza assicurativa che garantisca tutti i frequentatori per danni o incidenti alle cose, alle persone e alla struttura, con un congruo massimale minimo previsto per responsabilità civile verso i terzi. Si farà, inoltre, carico delle assicurazioni relative ai fabbricati.

Il Soggetto proponente è, in ogni caso, responsabile dei danni arrecati a persone o cose, in conseguenza dell'attività svolta nell'esercizio della concessione.

Su tutti i beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il Soggetto proponente dovrà stipulare adeguata polizza assicurativa ed in particolare:

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

Il Soggetto proponente deve provvedere alla copertura dei rischi connessi all'esplicazione della propria attività nell'ambito comunale, per danni che comunque possono derivare a terzi, considerando terzi fra di loro anche i propri dipendenti ed il Comune di Torino.

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

## **ART. 25**

### **RESPONSABILITÀ**

Fino all'eventuale scioglimento della Società, il Soggetto proponente ed i suoi successori, anche parziali ed aventi causa a qualunque titolo, restano solidalmente responsabili nei confronti della Città dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente Convenzione.

Qualora il Soggetto proponente proceda, previa autorizzazione della Città, all'alienazione totale o parziale dei fabbricati, degli impianti e delle attrezzature oggetto della presente Convenzione dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa.

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

In ogni caso, il Soggetto proponente, i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, in solido con l'eventuale gestore, si obbligano a tenere indenne la Città da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza del mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze connesse alla gestione dell'impianto.

La Città è manlevata da ogni responsabilità derivante dai danni che possano essere arrecati a terzi a seguito di eventi naturali calamitosi.

## ART. 26

### GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il proponente per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, rilascerà, al momento del ritiro del permesso di costruire, a favore del Comune, polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, di cui all'art. 8 della presente Convenzione;
- b) a garanzie delle opere da effettuarsi a cura e spese del soggetto proponente di cui all'art. 8 della presente Convenzione;
- c) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione;
- d) a garanzia della realizzazione dell'impianto sportivo polizza fidejussoria pari al 10% dell'investimento proposto;
- e) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari istituti Assicurativi o bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

Le fideiussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione, relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Cod. Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1994 Cod. Civ. e s.m.i.

Le fideiussioni di cui ai precedenti punto a) e b), fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, visitati dal Direttore lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dopo il collaudo favorevole delle singole opere.

La fideiussione di cui al precedente punto c) verrà proporzionalmente ridotta in rapporto ai pagamenti effettuati.

La fideiussione di cui al precedente punto d) sarà svincolata solo al termine dei lavori ed a collaudo ultimato effettuato da tecnico abilitato designato dalla Civica Amministrazione con spese a carico del Soggetto proponente (previe verifiche effettuate dagli uffici tecnici competenti della Città o da diverso soggetto individuato dalla medesima).

La fideiussione di cui alla lettera e) verrà proporzionalmente ridotta in rapporto ai pagamenti effettuati.

La suddetta polizza fidejussoria dovrà essere presentata, prima del rilascio del necessario permesso di costruire relativo all'impianto sportivo, all'Ufficio competente per il rilascio del permesso stesso.

## **ART. 27**

### **CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

La mancata realizzazione dell'impianto sportivo e delle opere previste nella presente Convenzione entro il termine di anni tre dalla sottoscrizione della Convenzione stessa, salvo motivata proroga, nonché la violazione della destinazione pubblica ed il verificarsi di gravi e reiterate inosservanze delle modalità di utilizzazione del complesso sportivo comportano la risoluzione di diritto della Convenzione, con la conseguente estinzione del diritto di superficie ed il trasferimento gratuito della proprietà degli immobili comunque realizzati in capo alla Città.

## **ART. 28**

### **SANZIONI CONVENZIONALI**

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità della Convenzione per destinazione d'uso degli edifici non ammesse dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto all'art. 32 del D.P.R. 380/2001.

Gli eventuali mutamenti di destinazione effettuati oltre il periodo di validità della Convenzione seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

## **ART. 29**

### **DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Le controversie derivanti dall'applicazione e dall'esecuzione della presente Convenzione che dovessero insorgere fra le parti saranno devolute agli organi giurisdizionali competenti.

## **ART. 30**

### **ADEGUAMENTO NORMATIVO**

Fermo restando quanto previsto dalla presente Convenzione, il Soggetto proponente 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.

## **ART. 31**

### **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.

**ART. 32**  
**ALLEGATI**

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i sotto elencati allegati:

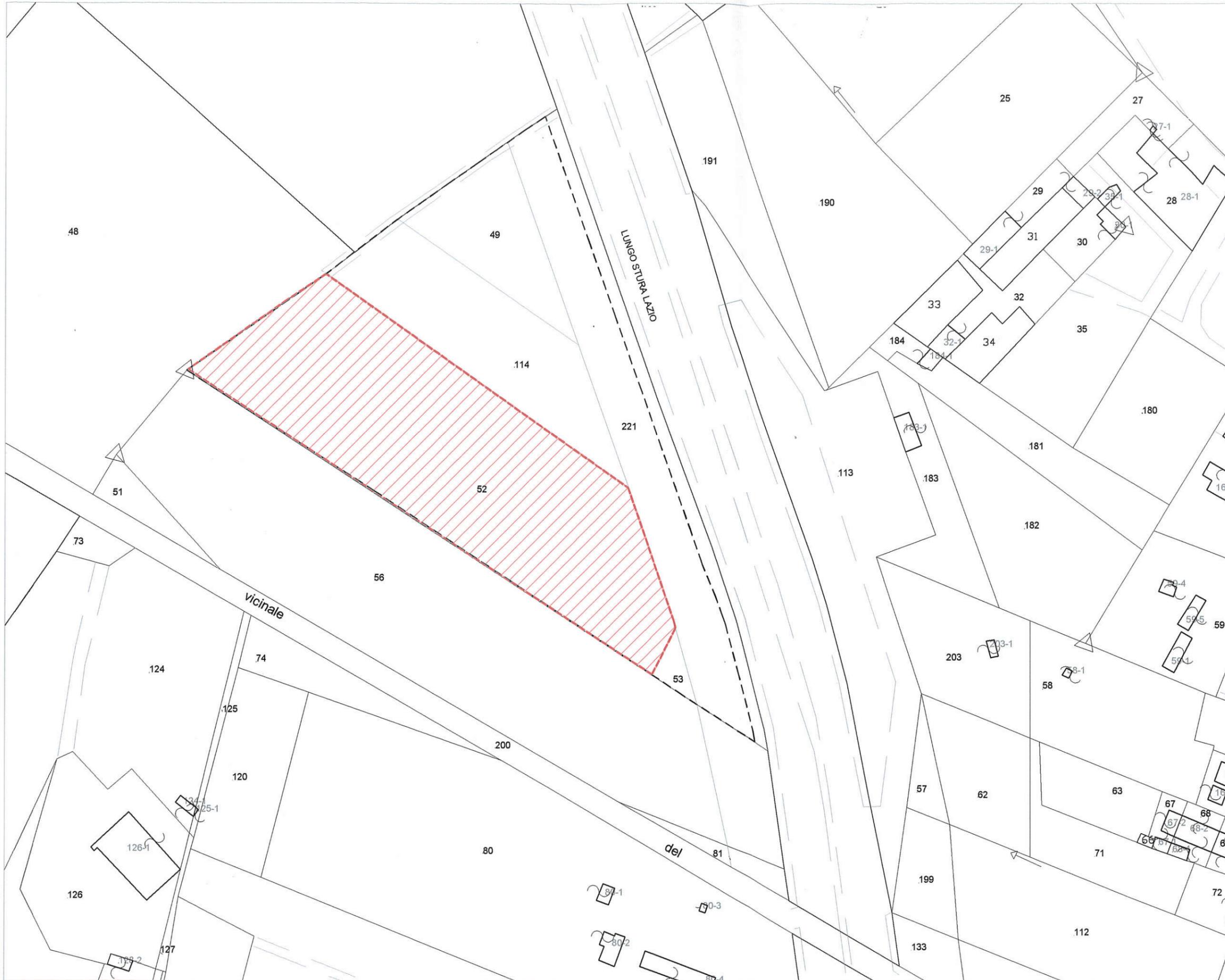
- Allegato lett. A, area in cessione;
- Allegato lett. B, aree in diritto di superficie.

**ART. 33**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

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

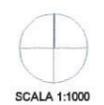
Letto, approvato e sottoscritto.

Torino, lì



**LEGENDA**

-  Area in cessione
-  Perimetro dell'impianto sportivo in progetto

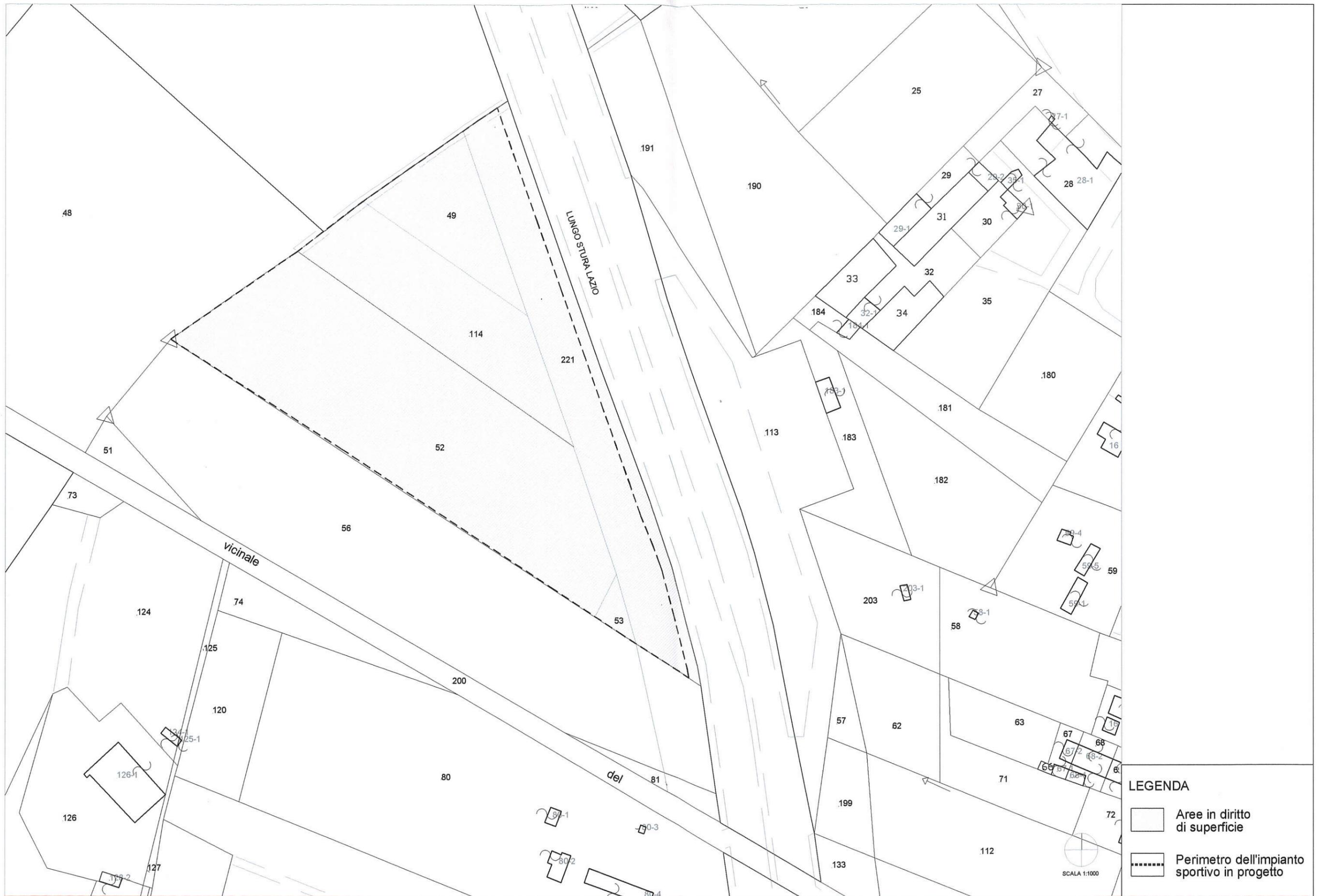


Progetto di impianto sportivo in Via Federico Nietzsche a Torino

Proponente: \_\_\_\_\_ Progetto: \_\_\_\_\_

**ALLEGATO A**  
Area in cessione

MEISINO s.r.l. **Antonio Fatibene**  
ARCHITETTO



**LEGENDA**

- Aree in diritto di superficie
- Perimetro dell'impianto sportivo in progetto

SCALA 1:1000

Progetto di impianto sportivo in Via Federico Nietzsche a Torino

Proponente: \_\_\_\_\_ Progetto: \_\_\_\_\_

**ALLEGATO B**  
Aree in diritto di superficie

MEISINO s.r.l. **Antonio Fatibene**  
ARCHITETTO