

CONVENZIONE PER L'USO PUBBLICO RELATIVA ALLA SCUOLA ISE  
(PALESTRA, PISCINA, AUDITORIUM)

Tra le seguenti parti:

**Comune di Torino**, CF [●], con Sede in Via [●] n. 19, Torino (TO), in persona di [●]

(d'ora innanzi anche denominato, per brevità: "**Comune**")

**Accademia SGR S.p.A.**, sede legale in Milano, piazza Borromeo n. 14, capitale sociale di € 1.942.800 i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Milano n. 13198130158, REA n. 1625323, iscritta all'Albo Gestori FIA (Fondi d'Investimento Alternativi) al n. 33 tenuto da Banca d'Italia, che stipula il presente contratto non in proprio ma in nome e per conto del fondo di investimento alternativo immobiliare denominato "J Village" (il "**Fondo**"), istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 febbraio 2015 che ha altresì approvato il relativo regolamento di gestione, ivi rappresentata dal Dott. Alberto Bollea in qualità di Amministratore Delegato munito dei necessari poteri (d'ora innanzi anche denominato, per brevità: "**Operatore**")

**ISE Torino S.r.l.**, CF 09284580967, con Sede in Via Bernardino Telesio n. 25, 20145 Milano (MI), in persona del Dott. Paolo Formiga, in qualità di Amministratore Unico, munito dei necessari poteri

(d'ora innanzi anche denominato, per brevità: "**Gestore**")

Premesso che

- Accademia SGR S.p.A. (la "**SGR**") non in proprio ma in nome e per conto del Fondo ha acquisito da Juventus F.C. S.p.A. (la "**Juventus**") la proprietà superficaria ed i relativi diritti edificatori, per la durata di 99 anni decorrenti dal 1 gennaio 2014, a rogito del Notaio Dott. Andrea Ganelli, di Torino, rep. 31382 racc. 20991, registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 1 al numero 13372 in data 15 luglio 2015, di una porzione di area sita in Torino, Area Continassa, così come meglio delineata al punto successivo, e che include anche una zona censita al Catasto dei Terreni del Comune di Torino alla partita 1, foglio 1064, e particella 72, sulla quale verrà realizzato, *inter alia*, un complesso immobiliare ad uso scuola privata destinato ad ospitare una Scuola internazionale, avente una SLP di circa 8.500 mq (la "**Scuola**" o l'"**Edificio**");
- l'area sulla quale verrà costruita la Scuola è parte di una più ampia area – situata nella zona Nord-Ovest della Città, al confine con il Comune di Venaria Reale, delimitata a nord dalla Strada Druento, a ovest da via Traves, a sud dalla nuova viabilità indicata nel P.E.C., come di seguito definito, e confinante ad est con corso Gaetano Scirea (ex Grande Torino) – facente parte della Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) denominata Ambito "4.25 Continassa", a seguito della Variante Parziale al P.R.G. n. 277, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 158 mecc. n. 201207696/009 del 21 dicembre 2012, (l'"**Area Continassa**");
- in data 30 luglio 2013 con protocollo edilizio n. 2013-14-14823 dell'1 agosto 2013, Juventus ha presentato istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (il "**P.E.C.**"), in attuazione delle prescrizioni della Variante n. 277, avente ad oggetto – tra l'altro – le modalità e i tempi di realizzazione da parte di Juventus (o suoi aventi causa) degli interventi edilizi nell'Ambito "4.25 Continassa" comprendenti tra l'altro l'Edificio;
- con deliberazione della Giunta Comunale del 22 luglio 2014, (mecc. 2014 03390/009), la Città ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato Ambito "4.25 Continassa", ai sensi dell'art. 43 L.U.R.

56/77 e s.m.i., e la relativa Convenzione è stata sottoscritta con la società Juventus F.C. S.p.a. in data 4 agosto 2014;

- in data 8 settembre 2015 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 20/c/2015 ai fini della costruzione dell'Edificio;
- con deliberazione della Giunta Comunale dell'1 dicembre 2015 (mecc. 2015 06390/009), la Città ha approvato la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla Zona Urbana di Trasformazione Ambito "4.25 Continassa" e la relativa Convenzione è stata sottoscritta con la società Juventus F.C. S.p.a. e la società Accademia SGR S.p.a. in data 11 dicembre 2015;
- in data 26 novembre 2015 l'Operatore ha stipulato con il Gestore un contratto preliminare di locazione avente ad oggetto la Scuola, per una durata di 10 anni decorrente dalla realizzazione della medesima;
- l'Operatore ed il Gestore si sono impegnati a sottoscrivere con il Comune di Torino una Convenzione volta a disciplinare l'uso pubblico della piscina, della palestra e dell'Auditorium che verranno realizzati nella Scuola;

Tutto ciò premesso e ritenuto il Comune di Torino, l'Operatore ed il Gestore (di seguito congiuntamente le "Parti") convengono quanto segue:

## **1. PREMESSE ED ALLEGATI**

Le Premesse e gli allegati sono patto e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

## **2. PISCINA**

### **2.1 Descrizione della piscina**

L'Operatore realizzerà la struttura con destinazione piscina costituita dalla zona degli ingressi, zona degli spogliatoi e servizi e zona del piano vasca.

Per la piscina sono previsti un ingresso generale e un ingresso dedicato a ogni spogliatoio (studenti e docenti), tutti gli ingressi si affacciano su un corridoio di accesso comune al quale si può accedere autonomamente rispetto ai percorsi della scuola.

La vasca di dimensione 10 x 20 m possiede n° 4 corsie ed è attrezzata con infermeria con accesso dal piano vasca; i servizi igienici, attrezzati anche per disabili, sono accessibili dal piano vasca.

### **2.2 Apertura della piscina ai cittadini torinesi**

Premesso che la piscina è destinata al servizio delle attività scolastiche e sportive svolte nell'edificio scolastico dal Gestore, le Parti convengono che la piscina stessa sia aperta al pubblico dal lunedì al venerdì, con le modalità di seguito precisate:

- dal giorno di apertura delle attività scolastiche e fino al 31 luglio la piscina sarà aperta al pubblico (inteso come orario "di vasca") dal lunedì al venerdì compresi dalle ore 18,00 alle ore 22,00;
- dall'11 al 31 agosto la piscina resterà chiusa per le manutenzioni; subordinatamente alla verifica, nel primo anno di funzionamento, dell'affluenza del pubblico nel periodo 1 – 10 agosto, il Gestore comunicherà al Comune l'opportunità di continuare a garantire il medesimo periodo di apertura. Dopo il 31 agosto la piscina riaprirà sulla base della programmazione delle attività corsuali;
- è facoltà del Gestore modificare gli orari di apertura al pubblico della piscina sulla base della effettiva affluenza del pubblico (senza diminuire però il numero di ore complessive giornaliere di apertura al pubblico della piscina), come pure è facoltà del Gestore ampliare l'orario di apertura al pubblico della piscina;
- si dà atto che, in occasione di (i) eventi scolastici (gare, saggi, ecc.) o (ii) necessità di ordinaria e/o straordinaria manutenzione della piscina, questa rimarrà chiusa al pubblico per tutta la durata degli eventi di cui al punto (i) e per il tempo tecnico necessario all'esecuzione delle opere di cui al punto (ii).

Durante gli orari di apertura al pubblico sopra richiamati, spetterà al Gestore organizzare le attività riservate al nuoto libero ed ai corsi.

### **2.3 Regolamento interno della piscina**

Chiunque accede alla piscina dovrà accettare il regolamento interno alla stessa che verrà predisposto dal Gestore ed avendo la massima attenzione alle problematiche inerenti l'igiene e la sicurezza degli utilizzatori.

Si precisa che l'uso della piscina comprende anche l'ingresso a tutte le aree accessorie quali spogliatoi, docce e servizi igienici.

### **2.4 Prezzo di ingresso**

Ai cittadini residenti in Torino sarà praticata una tariffa per il "nuoto libero" pari alle tariffe stabilite dalla Città ogni anno con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, con aggiornamento annuale.

Il tariffario dovrà specificare la tariffa riservata ai cittadini residenti in Torino ai quali il Gestore ha facoltà di chiedere all'ingresso di esibire un documento d'identità. Il prezzo di ingresso del restante pubblico alla piscina sarà liberamente determinato dal Gestore.

Il prezzo praticato ai cittadini residenti nel Comune di Torino per l'ingresso alla piscina sarà calcolato sulla base del criterio sopra stabilito avendo cura ogni anno di far riferimento alla specifica deliberazione dell'organo competente.

La durata dell'ingresso (inteso come orario "di vasca") della piscina non potrà essere superiore a h. 2,00.

Il prezzo di ingresso verrà aggiornato annualmente sulla base di quanto stabilito dallo specifico organo competente, i cui importi saranno oggetto di specifica comunicazione scritta inoltrata dalla Circostrizione 5 del Comune al Gestore, mediante fax al numero 0242290959 oppure alla PEC [theisesrl@legalmail.it](mailto:theisesrl@legalmail.it).

Fino al momento di ricezione della predetta comunicazione, il Gestore applicherà le tariffe sopra richiamate ovvero quelle relative alla comunicazione precedente e alla deliberazione dell'organo competente.

Con riferimento alle attività corsuali, il Gestore riserverà ai cittadini residenti in Torino uno sconto sul prezzo da listino pari al 10%.

Ogni anno, entro il mese di settembre, il Gestore ed il Comune di Torino si accorderanno sulla tariffa da praticare per l'anno successivo.

## **2.5 Oneri di gestione, manutenzione e sicurezza**

Gli oneri di gestione, manutenzione ordinaria e sicurezza sono a carico del Gestore.

## **3. PALESTRA**

### **3.1 Descrizione della palestra**

L'Operatore nell'ambito del complesso scolastico realizzerà la struttura con destinazione palestra costituita dalla sala di attività sportiva e dagli spogliatoi con annessi servizi.

Per la palestra sono previsti un ingresso generale e un ingresso dedicato per ogni spogliatoio (studenti e docenti); tali ingressi si affacciano su un'area connettiva comune alla quale si può accedere autonomamente rispetto ai percorsi della scuola.

L'area gioco della palestra ha una dimensione di circa 18,30 x 30,50 m ed è previsto il disegno a terra di un campo da basket: lo spazio può contenere anche due campi da pallavolo e, a tal fine, è dotato di tenda automatizzata centrale che può separare lo spazio della palestra in due ambiti.

### **3.2 Uso della palestra aperto ad Associazioni Sportive dilettantistiche**

Premesso che la palestra è destinata al servizio delle attività scolastiche e sportive svolte nell'edificio scolastico, le Parti convengono che la stessa sia aperta ad Associazioni sportive dilettantistiche e similari di Torino giornalmente, con le modalità che di seguito vengono precisate:

- dal giorno di apertura delle attività scolastiche e fino al 31 luglio la palestra sarà aperta ad Associazioni sportive dilettantistiche e similari di Torino dal lunedì al venerdì compresi dalle ore 18,00 alle ore 22,00;
- nel mese di agosto e fino al giorno di riapertura delle attività scolastiche la palestra sarà chiusa per le manutenzioni;
- si dà atto che in occasione di (i) eventi scolastici (gare, saggi, ecc.) o (ii) necessità di ordinaria e/o straordinaria manutenzione della palestra, questa rimarrà chiusa al pubblico per tutta la durata degli eventi di cui al punto (i) e per il tempo tecnico necessario all'esecuzione delle opere di cui al punto (ii).

L'utilizzo della palestra da parte delle Associazioni Sportive dilettantistiche e similari aventi sede in Torino avverrà previa congrua prenotazione.

### **3.3 Regolamento interno della palestra**

Chiunque acceda alla palestra dovrà accettare il regolamento interno alla stessa che verrà predisposto dal Gestore avendo la massima attenzione alle problematiche inerenti l'igiene e la sicurezza degli utilizzatori.

Il regolamento interno tra l'altro preciserà che il Gestore risponde solo della responsabilità civile relativa alla struttura e non a quella conseguente alla attività che l'Associazione Sportiva dilettantistica o similare svolge nella palestra. L'Associazione Sportiva dilettantistica o similare si assume ogni e qualsiasi responsabilità sia rispetto i danni che può provocare alla struttura, sia in merito agli incidenti che possono capitare ai propri associati o che questi possono provocare a terzi.

### **3.4 Prezzi riservati alle Associazioni Sportive dilettantistiche e similari di Torino**

Il prezzo che verrà addebitato dal Gestore alle Associazioni Sportive dilettantistiche e similari aventi sede nel Comune di Torino non potrà essere superiore alle tariffe stabilite dalla Città di Torino con apposita deliberazione dell'organo competente.

Per il primo anno che decorrerà dall'apertura delle attività scolastiche al 31.7.2018 il prezzo praticato alle Associazioni Sportive dilettantistiche e similari residenti in Torino per l'ingresso alla palestra sarà concordato con la competente Circostrizione.

Ogni anno, entro il mese di settembre il Gestore ed il Comune di Torino si accorderanno sulla tariffa da praticare per l'anno successivo.

## **4. AUDITORIUM**

### **4.1 Descrizione dell'Auditorium**

L'Operatore realizzerà la struttura con destinazione Auditorium, il cui ingresso sarà possibile sia dalla hall dell'ingresso principale della Scuola, sia da due ingressi dall'area esterna situati nella corte dell'edificio. I due ingressi dalla corte consentono l'accesso su due livelli, al piano terra e al primo piano, quest'ultimo attraverso una scala e una rampa di adeguata pendenza.

Nell'Auditorium, avente una dimensione di circa 12m x 22 m, sono previsti n°133 posti a sedere.

### **4.2 Uso dell'Auditorium**

Le Parti convengono che il Comune di Torino e/o la Circostrizione 5 di riferimento hanno diritto di usare gratuitamente l'Auditorium per propri eventi/manifestazioni per dieci volte l'anno (dall'inizio delle attività scolastiche al 31 luglio) per eventi / manifestazioni di durata non superiore ad una giornata (in orario: 18.00-24.00 da lunedì a domenica), purché svolti al di fuori dell'orario scolastico ed in date concordate preventivamente con il Gestore.

Entro il mese di giugno di ogni anno il Gestore ed il Comune di Torino e/o la Circostrizione 5 concorderanno un calendario di detti eventi / manifestazioni.

### **4.3 Oneri**

Gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica, riscaldamento e pulizie dell'Auditorium e relativi spazi di accesso e bagni saranno a carico del Gestore, con esclusione delle dotazioni tecnologiche per le quali dovranno di volta in volta essere concordate le condizioni anche economiche del loro utilizzo tra il Comune e il Gestore. Tutti gli oneri e le responsabilità inerenti la sicurezza e l'organizzazione, in caso di utilizzo da parte della Città e/o Circostrizione, saranno completamente a carico della stessa, la quale si obbliga alla più scrupolosa osservanza di normative e regolamenti in tema di sicurezza e prevenzione di danni a persone e cose con riferimento esclusivo al periodo d'uso del locale.

Il Comune, nell'uso dell'Auditorium, è responsabile di eventuali danni all'edificio, alle apparecchiature, agli impianti ed agli arredi.

Immediatamente prima e dopo ogni evento / manifestazione verrà eseguito un sopralluogo congiunto tra i rappresentanti del Comune di Torino e quelli del Gestore e redatto un verbale. Eventuali danni dovranno essere risarciti dal Comune.

#### **4.4 Regolamento dell'Auditorium**

Chiunque acceda all'Auditorium accetta automaticamente il regolamento di sala che verrà predisposto dal Gestore.

### **5. CAMPUS ESTIVI**

#### **5.1 Modalità di accesso ai campus estivi**

Il Gestore nel periodo che decorre dal termine delle attività scolastiche (orientativamente fine giugno) e fino al 31 luglio potrà organizzare dei campus estivi, subordinatamente i) alla domanda da parte dell'utenza locale ed ii) alla possibilità di poter aprire classi omogenee.

#### **5.2 Prezzo dei campus estivi**

Il Gestore riserverà ai cittadini residenti in Torino uno sconto sul prezzo da listino pari al 10%.

#### **5.3 Regolamento dei campus estivi**

Chiunque acceda ai campus estivi dovrà accettare il regolamento interno agli stessi che verrà predisposto dal Gestore avendo la massima attenzione alle problematiche inerenti l'igiene e la sicurezza degli utilizzatori.

### **6. DURATA**

La presente Convenzione ha una durata di 10 anni dalla sottoscrizione, alla scadenza dei quali gli impegni verranno rivisti in accordo tra le Parti.

### **7. GARANZIE**

#### **7.1 Garanzie dell'adempimento**

L'Operatore, pur affidando al Gestore la gestione delle strutture oggetto di convenzionamento, rimarrà comunque, responsabile degli obblighi, degli adempimenti e referente nei confronti del Comune.

Torino, li .....

Comune di Torino

.....

Accademia SGR S.p.A. – Fondo J Village

.....

ISE Torino S.r.l.

.....