

CITTA' DI TORINO

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL
PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO SITO IN TORINO STRADA ALTESSANO /
CORSO GROSSETO REALIZZATO NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA CASINO BAROLO – UMI 1**

(ex art. 2, comma 2 legge 179/92 e s.m.i., Accordo di Programma stipulato in data 30/12/1998)

TRA

La **Città di Torino**, in questo atto rappresentata dal Dirigente Servizio Contratti e Appalti sig. Giuseppe Bianciotto nato a il domiciliato a..... in via, a norma del regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i. (di seguito denominata **Città**)

E

La **GB Projects S.r.l.**, con sede legale in Torino, Via San Quintino n. 28 e sede operativa in Corso Grosseto n. 366/7, P. IVA: 09243990018, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Davide MANGANO (C.F. MNG DVD 74P18 L219O), nato a Torino il 18/09/1974, domiciliato in Chieri (TO), Via Zandonai 11 (di seguito denominata **Gestore**).

PREMESSO CHE

- 1) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27/01/1999 (n. mecc. 1999 00148/009) è stato approvato l'Accordo di Programma di Riquilificazione Urbana Casino Barolo, poi modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 24/07/2001 (n. mecc. 2001 05824/009);
- 2) in attuazione del predetto P.Ri.U., con atto a rogito Notaio Paolo Demaria del 31 luglio 2002, Rep. n. 103334/7485 è pervenuta in proprietà alla Città l'area destinata a parcheggio, identificata al Catasto Terreni Foglio 1061 part. 585, su cui è stato realizzato il parcheggio interrato identificato al Catasto Urbano Foglio 1061 part. 537 sub 58 ed evidenziata nell'allegata planimetria (allegato n. 1);
- 3) in esecuzione delle previsioni di cui alla Convenzione attuativa del citato P.Ri.U. ed alla successiva Convenzione integrativa, entrambe a rogito Notaio Paolo Demaria, rispettivamente del 22 dicembre 1999 e del 12 settembre 2001, su tale area sono stati realizzati, con risorse aggiuntive private e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, un parcheggio a raso ed un sottostante parcheggio interrato;
- 4) il relativo progetto esecutivo è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data 18 dicembre 2007 (mecc.n. 2007-10048/033) ed il collaudo delle medesime opere è stato approvato con Determinazione dirigenziale n. 122 del 15 febbraio 2010;
- 5) il parcheggio interrato così realizzato ospita n. 67 posti auto, ordinati lungo il perimetro e con due allineamenti longitudinali centrali, su pavimentazione in cls elicotterato e finito al quarzo;

lo stesso è provvisto della sufficiente segnaletica orizzontale e verticale ed è dotato dei seguenti impianti:

- a. n. 1 ascensore idraulico per 4 persone e 320 kg. di portata;
 - b. n. 2 scale di sicurezza provviste di zona filtro;
 - c. impianto antincendio dotato di n. 2 cassette metalliche con sportello, con nastro rotante e lancia regolabile, e n. 10 estintori pressurizzati, a polvere, omologati;
 - d. n. 3 estrattori elettrici da muro;
 - e. n. 4 porte antincendio REI 120, ad un battente, dimensioni cm 120x200 di h
 - f. idonea segnaletica e cartellonistica;
- 6) Il Certificato di Agibilità venne richiesto in data 25 marzo 2009 e successivamente rilasciato con n. 426 in data 16 novembre 2010;
- 7) In data 24 marzo 2009 venne presentata Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) dalla Società Shelling S.r.l e richiesta di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), tuttora in attesa di essere rilasciato da parte del Comando VV.FF. di Torino;
- 8) In data 10 novembre 2011 (prot. n. 3773) è pervenuta alla Città una proposta di convenzione per la gestione del parcheggio interrato di corso Grosseto 366 da parte della GB Projects S.r.l., che gestisce l'Hotel Master ivi ubicato, cui ha fatto seguito in data 7 settembre 2015 apposito incontro tra il nuovo Gestore ed i funzionari preposti della Città di Torino;
- 9) GTT S.p.a., interpellata in merito dai competenti Uffici della Città, ha dichiarato di non essere interessata alla gestione di tale struttura con nota del 7 marzo 2012 prot. n. 4075-2012/5702, agli atti del Servizio Suolo e Parcheggi della Città;
- 10) a causa del perdurante mancato utilizzo della struttura, sono state sottratte o danneggiate e rese, quindi, inutilizzabili, alcune delle dotazioni sopra riportate; la stessa è stata altresì utilizzata come luogo di deposito di rifiuti;
- 11) la Giunta Comunale, con deliberazione n. mecc..... del, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema della presente Convenzione, dando mandato al Dirigente competente per la relativa stipula.

TUTTO CIÒ PREMESSO

le Parti, come sopra costituite in atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le Premesse ed i documenti richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La presente Convenzione disciplina la gestione, manutenzione, sorveglianza e custodia della

porzione interrata del parcheggio di corso Grosseto 366, di cui al n. 2 delle Premesse, di proprietà della Città, e dei relativi ingressi costituiti da una rampa, scale ed ascensore, individuati nel citato allegato n. 1.

ARTICOLO 3

IMPEGNI ED OBBLIGHI A CARICO DEL GESTORE

L'utilizzo, la gestione, il mantenimento in efficienza, la custodia e la vigilanza del e sul parcheggio oggetto della presente Convenzione vengono effettuate a cura e spese del Gestore senza corresponsione di alcun canone a favore della Città.

In particolare, con il presente atto, il Gestore si impegna e si obbliga, a proprie totali cure e spese, per i parcheggi meglio individuati negli elaborati grafici allegati, a:

- a) ripristinare e garantire il corretto funzionamento degli impianti di cui al punto 5) delle Premesse e provvedere alla completa pulizia della struttura, come puntualmente descritto nell'elenco degli interventi necessari al ripristino allegato alla presente (allegato n. 2);
- b) garantire l'accesso gratuito al pubblico nei giorni di apertura delle attività commerciali (anche se festivi) dalle 8,00 alle 20,00 e garantire altresì la possibilità di uscire dal parcheggio stesso oltre il predetto orario con eventuale applicazione del costo di chiamata dell'operatore;
- c) negli orari e nei giorni di chiusura degli esercizi commerciali ubicati in superficie, il parcheggio sarà a disposizione esclusiva degli ospiti della struttura ricettiva Hotel Master gestita dalla GB Projects;
- d) curare l'affissione di una tabella degli orari di apertura / chiusura agli ingressi del parcheggio in prossimità degli accessi / uscite, chiaramente leggibile da parte degli utenti, il numero telefonico dell'operatore da contattare negli orari di chiusura del parcheggio per consentire la possibilità di uscire dal parcheggio stesso oltre tale orario, nonché della segnaletica di accesso alle strutture commerciali all'interno del complesso;
- e) garantire l'illuminazione del parcheggio pubblico interrato;
- f) effettuare servizi di pulizia periodica dei locali del parcheggio interrato;
- g) mantenere in buon ordine di pulizia e manutenzione ed in perfetta efficienza le dotazioni tecniche, impiantistiche, i locali e le attrezzature tutte puntualmente elencate al punto n. 5 delle Premesse e le relative certificazioni;
- h) mantenere in efficienza le serrande e/o altri mezzi di chiusura installati ed eseguirne la regolare manutenzione;
- i) sottoscrivere, entro la stipula della presente Convenzione, 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;
- j) manlevare e tenere indenne il Comune 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;
- k) volturare a nome del gestore GB Projects S.r.l., la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) presentata al comando provinciale dei Vigili del Fuoco in data 24 marzo 2009 dalla società Shelling S.r.l.;
- l) provvedere ad effettuare tutti gli adempimenti che fossero eventualmente richiesti dai Vigili del

Fuoco in occasione del sopralluogo per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi e provvedere alla richiesta di rinnovo al momento della scadenza dello stesso.

Il Gestore assume la gestione del parcheggio e dei servizi a proprio rischio; la Città non ha, pertanto, alcuna responsabilità conseguente ai rapporti del Proponente con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera, gestori, fruitori di servizio e terzi in genere.

Ai fini di garantire lo svolgimento delle operazioni di sorveglianza e la sicurezza nell'ambito dell'autorimessa interrata, la GB Projects S.r.l. è fin d'ora autorizzata ad installare a proprie cura e spese, nei modi e nelle forme che riterrà opportune, impianti di videosorveglianza, etc., nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di "Privacy". Ogni intervento dovrà essere comunque autorizzato dal competente Servizio Suolo e Parcheggi della Città.

Al termine della Convenzione tutte le opere di miglioria realizzate nel corso della gestione saranno acquisite gratuitamente dalla Città.

ARTICOLO 4

DURATA DELLA CONVENZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

La presente Convenzione ha durata di 10 anni a far data dalla stipula e potrà essere rinnovata e/o integrata ovvero modificata dalle Parti con apposito atto scritto, fermo restando il diritto della Città di richiedere la modifica delle presenti condizioni in relazione a diverse sopravvenute esigenze.

La titolarità dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione può essere trasferita a terzi unicamente previa autorizzazione della Città.

Negli atti di trasferimento dovranno pertanto essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione, con l'espreso impegno ad osservare e far osservare tutte le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 5

CONTROLLI E SANZIONI

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. 3 della presente Convenzione.

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.

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.

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.

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.

ARTICOLO 6 GARANZIE

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 17.420,00 (dicansi Euro diciassettemilaquattrocentoventi/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.

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

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.

ARTICOLO 7 ALLEGATI

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Planimetria del parcheggio interrato;
- Allegato n. 2 Elenco degli interventi necessari al ripristino delle dotazioni impiantistiche originarie del parcheggio ed alla sua completa pulizia.

ARTICOLO 8 SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione/registrazione nei Registri della proprietà immobiliare, sono a totale carico dei Gestori.

ARTICOLO 9 CONTROVERSIE

Ogni controversia circa l'interpretazione e l'applicazione della presente Convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Bozza n. 1
Scala 1: 200

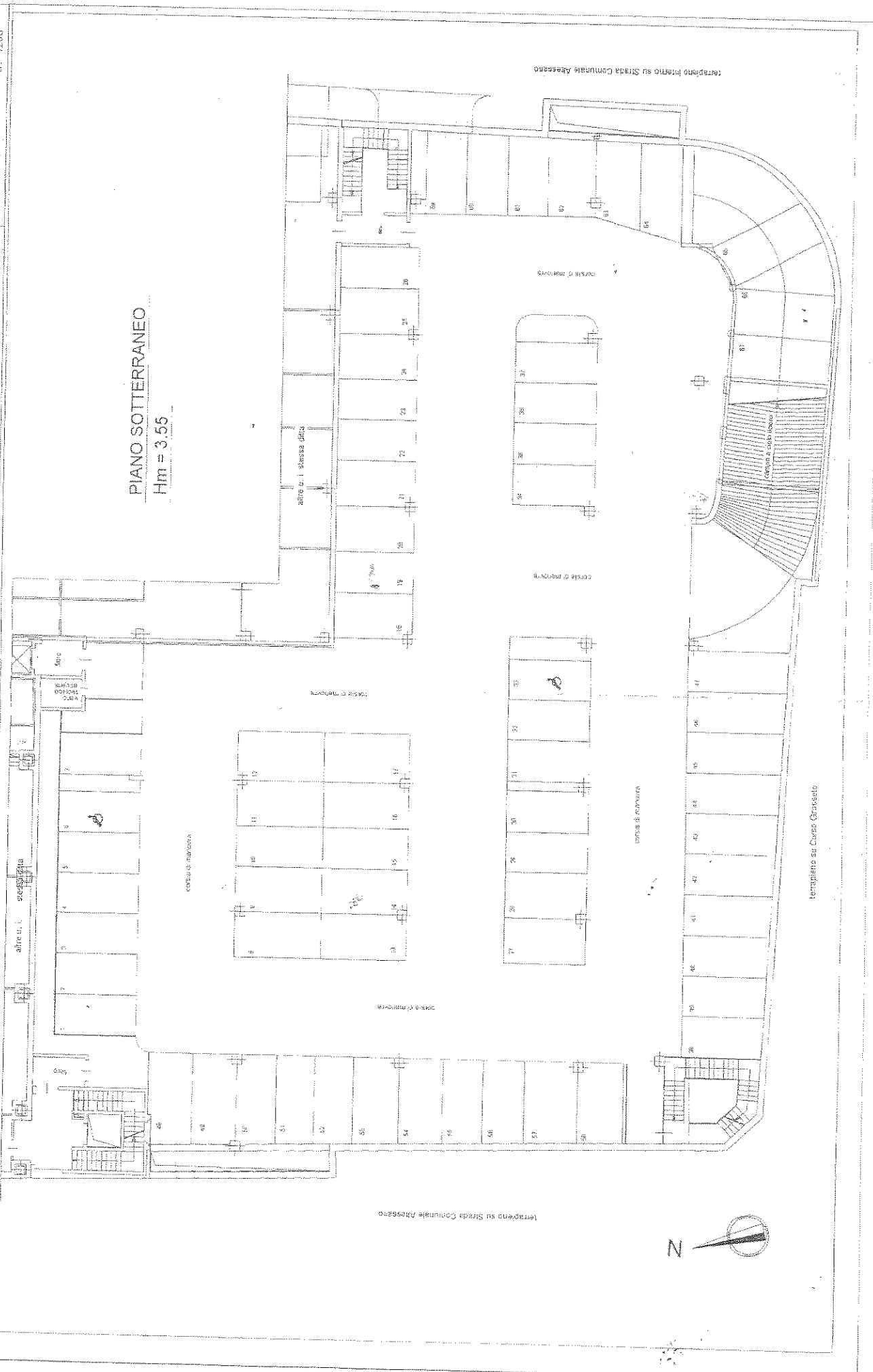
Dichiarazione protocollata n. del
Pianimetria di v. u. in Comune di Torino
Strada Comunale Di Altessano
c.v. 96

Identificativi Catastrali:
Sezione: 1063
Particella: 537
Subalterno: 58

Completata da:
Rosa Andrea Maurizio
Incaricato all'albo:
Geometri
Prov. Torino
N. 7208

PIANO SOTTERRANEO

Hm = 3.55



**ELENCO DEGLI INTERVENTI NECESSARI AL RIPRISTINO DELLE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE
DELL'AUTORIMESSA PUBBLICA INTERRATA SITA IN TORINO CORSO GROSSETO 366**

La presente relazione individua gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al ripristino funzionale della autorimessa pubblica interrata di proprietà della Città di Torino, sita in C.so Grosseto angolo Strada Altessano.

A – OPERE EDILI

1. Rimozione di macerie e materiali vari accatastati, quali materassi, cartoni e immondizia di vario genere; conseguente sanificazione del locale propedeutica agli interventi di manutenzione
2. Verniciatura con idropittura e/o smalto di pareti per le sole parti degradate
3. Manutenzione delle strutture metalliche a protezione delle due uscite di sicurezza su strada, con opere da fabbro laddove necessarie, maniglioni e tinteggiatura con smalto
4. Sistemazione e ripristino della serranda di accesso veicolare e del carter di chiusura serranda smantellato e rimosso, sistemazione del quadro elettrico, prove di funzionamento e messa in servizio
5. Smontaggio delle vecchie barriere installate sulla rampa di accesso ai garage, con sezionamento dei cavi elettrici ed isolamento degli stessi
6. Opere varie di ripristino murario e assistenza alla esecuzione degli impianti

B – IMPIANTI ELETTRICI

7. Ripristino con fornitura e posa ed inserimento di n. 12 lampade 1 x 36W comprese di spina blindo e staffe per installazione autoportante su blindo luce
8. Ripristino con fornitura e posa ed inserimento di n. 16 lampade di emergenza 1 x 24W ip65 1 ora di autonomia complete di spina blindo e staffe autoportanti
9. Sostituzione del sistema rivelazione zona filtri accesso scala, con sostituzione di tutta la componentistica, compreso centrale, rivelatori, magneti controllo porte REI e pulsanti di sgancio
10. Allacciamento della linea autorimessa sul contatore Hotel Master per prove di funzionamento e messa in servizio impianti
11. Controllo del quadro elettrico con ripristino parti mancanti e sistemazione dei cavi scollegati, prova dei differenziali in riferimento alla norma CEI 17/13, con certificazione dello stesso quadro in riferimento alla DM 64/8
12. Creazione di impianto telecamere TVCC, con fornitura e posa dei cavi di alimentazione e segnale per il controllo delle aree interne ed esterne al parcheggio, il tutto controllato e tele-gestito, direttamente dalla consolle installata nella reception dell'albergo; fornitura e posa di n. 8 telecamere antivandaliche a

colori CCD ad alto contenuto tecnologico, con sistema predisposto dei protocolli richiesti dalle forze dell'ordine per lo scarico di filmati video in caso di necessità

C – OPERE ANTINCENDIO

13. Fornitura e posa di n. 12 estintori omologati UNI 5867 da 6 Kg, secondo il D.M. 7 Gennaio 2005 in conformità alla norma UNI EN 3 7 Febbraio 2005
14. Fornitura e posa di n. 3 manichette idranti UNI 45 9547, lunghezza 15mt, compreso di lancia e sostituzione del gruppo motopompa VV.FF., causa deterioramento e manomissione dello stesso
15. Verifica di funzionamento della presa d'acqua su strada e nuove prove di portata

D – ONERI PROFESSIONALI

16. Onorari professionali per progettazione e direzione dei lavori di ripristino indicati, contatti con Enti, certificazioni, ecc.