

ALL. A

**SCHEMA DI CONCESSIONE-CONTRATTO DEL BOX AUTO DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN VIA TOLMINO 10/A**

La **Città di Torino**, codice fiscale n. 00514490010, con sede in Torino, Piazza
Palazzo di Città n. 1, in questo atto rappresentata da
....., **ENTE CONCEDENTE**

e

il/la.....
. **CONCESSIONARIO/A**

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - OGGETTO

L'Ente Concedente assegna in concessione al'unità
immobiliare ad uso box auto ubicata al secondo piano interrato dell'edificio
di civile abitazione sito in Torino - via Tolmino con ingresso carraio e
pedonale dal civico n° 10, identificata al C.F. al foglio particella
sub, così come meglio descritta nella planimetria allegata alla presente
concessione, nella scheda tecnico patrimoniale, nel disciplinare di gara
n°___/2025 approvato con determinazione dirigenziale n° ____ del
_____, documenti tutti che il concessionario dichiara di ben conoscere e
di rispettare in quanto aggiudicatario della relativa procedura, come da
determinazione dirigenziale n° _____ del _____.

L'immobile è concesso a corpo e non a misura, pertanto non potrà esservi luogo ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'Ente Concedente è esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora il bene presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, fatta salva, ovviamente, la possibilità per il/la Concessionario/a, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

Ogni intervento edilizio ed impiantistico necessario per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto e conforme alla vigente normativa dovrà essere realizzato a cura e spese del soggetto concessionario. A mero titolo esemplificativo si richiamano interventi di riqualificazione, demolizioni di eventuali opere non regolari da un punto di vista edilizio, aggiornamento catastale, realizzazione/sostituzione/separazione degli impianti, etc.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente Concessione è da utilizzare ad uso box auto alle condizioni contenute nel Disciplinare di Gara n. ____/2025, con divieto generale di ogni diverso uso, anche se parziale, senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione proprietaria, pena la decadenza di diritto della Concessione stessa per grave inadempimento, salvo il risarcimento del danno subito dall'Ente Concedente.

Il concessionario si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare il pericolo di incendi, restandogli altresì espressamente vietato:

- di depositare nei locali oggetto del presente contratto sostanze esplosive od infiammabili, o comunque pericolose per le cose e per l'altrui incolumità;
- di ingombrare le parti comuni con liquidi, immondizie ed in genere di fare alcuna cosa contraria al regolamento di condominio, alle vigenti leggi ed ai regolamenti edilizi, di Igiene e di Polizia o che comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere.

ARTICOLO 3 – CONSEGNA E RESPONSABILITÀ

L'immobile è consegnato al Concessionario, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative pertinenze, diritti, servitù attive e passive (anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti).

Il Concessionario è costituito custode dei locali dati in concessione ed esonera espressamente la Città da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenire per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi.

Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione durante il corso della concessione medesima.

Il Concessionario assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo del bene, il suo stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile.

Il concessionario si obbliga ad usare l'autorimessa osservando la diligenza del buon padre di famiglia, attenendosi altresì alle vigenti disposizioni condominiali o a quelle di cui il condominio dovesse dotarsi per la disciplina

dell'uso delle cose comuni e per assicurare a tutti gli inquilini il regolare godimento dei beni. A tal fine si dà atto che il Regolamento di condominio è stato depositato con atto a rogito notaio Andrea Ganelli in data 18.10.2006 rep. n°. 7817/5197, copia del quale è stata consegnata prima d'ora al concessionario, che pertanto dichiara di ben conoscerlo e si impegna ad osservarlo.

Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero provenirgli per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 4 - DURATA

La Concessione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla stipula. E' escluso il rinnovo tacito. A fronte di richiesta scritta da parte del Concessionario, da inoltrare all'Ente Concedente almeno 6 mesi prima della scadenza naturale del rapporto, l'Ente Concedente procederà al rinnovo nel caso in cui, durante il primo sessennio, non siano stati contestati nei confronti del/della Concessionario/a gravi inadempimenti agli obblighi previsti dalla presente Concessione o dal Disciplinare di Gara n. ____/2025.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 35 del Regolamento n. 397 del Comune di Torino, qualora, entro tre mesi antecedenti la scadenza del secondo sessennio contrattuale, il soggetto concessionario avanzi richiesta di rinnovo e/o intervengano altre manifestazioni di interesse da parte di soggetti terzi, si procede con le modalità di cui all'articolo 31 del predetto Regolamento. Qualora non sussistano cause ostative e in assenza di altri soggetti interessati, l'Amministrazione può provvedere al rinnovo del rapporto direttamente a favore del concessionario che abbia adempiuto correttamente agli obblighi del rapporto già in essere, previo

aggiornamento delle condizioni economiche contrattuali.

Il Concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto con un preavviso di almeno sei mesi presentando istanza scritta (a mezzo Raccomandata A/R o PEC) indirizzata all'Ufficio Contratti Commerciali della Divisione Patrimonio, piazza Palazzo di Città n. 7, 10122 Torino - patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it.

ARTICOLO 5 - CANONE

Il Concessionario verserà al Comune di Torino un canone annuo di Euro, fuori campo Iva, in rate trimestrali anticipate – da pagare entro e non oltre il ventesimo giorno del primo mese di competenza - oltre al rimborso delle spese per oneri accessori e per quant'altro a carico del Concessionario in base alle norme vigenti ed alle consuetudini.

Quanto dovuto dal Concessionario dovrà essere pagato mediante apposito bollettino che sarà inviato dalla società di riscossione all'uopo incaricata.

Salvo diversa e motivata indicazione della Città, il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale e sarà dovuto il pagamento dell'interesse legale per ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.

Il canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

In caso di recesso anticipato del Concessionario, il canone è dovuto per l'intero periodo di preavviso di cui al precedente Art. 4.

Si conviene inoltre che, qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Concessionario permanga nella detenzione dell'immobile nel periodo intercorrente tra la data di scadenza contrattuale (o di risoluzione anticipata) e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero dell'immobile stesso, dovrà corrispondere un'indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, con gli adeguamenti ISTAT automaticamente maturati.

ARTICOLO 6 – MANUTENZIONE ED ONERI

Sono a carico del Concessionario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del box e degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente atto, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative occorrenti a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto, senza che l'aggiudicazione e la Concessione costituiscano impegno al rilascio delle stesse da parte della Città di Torino o di altri Enti Pubblici.

Il concessionario si impegna a mantenere il locale in normale stato locativo e ad eseguire tutti i lavori intesi a conservarlo in tale stato. Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione al box concesso e alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Città.

E' interamente a carico del concessionario, ove necessario, l'adeguamento degli spazi a conformità edilizia, comprese le opere edilizie strettamente necessarie per la riconduzione dei luoghi allo stato legittimato e le relative pratiche edilizie e catastali ove occorrenti. Tutti gli interventi, esclusa la manutenzione ordinaria, dovranno essere effettuati a cura e spese del Concessionario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da

parte degli Uffici Tecnici Comunali, senza che il Concessionario possa vantare alcun indennizzo o compenso da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto. A tale fine il Concessionario dovrà, fin da subito, richiedere alla Divisione Patrimonio il nulla osta alla presentazione della pratica edilizia ed, in seguito, comunicare gli estremi della pratica edilizia depositata presso i competenti uffici della Città. Ad ultimazione delle opere avrà l'obbligo di fornire all'Ufficio Contratti Commerciali della Divisione Patrimonio copia di tutte le certificazioni, le dichiarazioni, permessi, nulla osta, autorizzazioni ed i collaudi in merito alle stesse, previsti per legge ai fini dell'agibilità, sicurezza dell'immobile e variazione catastale.

In caso di presenza di amianto nell'immobile oggetto di concessione, il Concessionario dovrà, altresì, ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto" e s.m.i.

ARTICOLO 7 – SPESE E ONERI ACCESSORI

Oltre a quanto previsto dal Regolamento di Condominio in relazione alle spese e alla ripartizione delle stesse, per gli oneri accessori le parti faranno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 "Tabella oneri e accessori allegato G". Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del concessionario nella misura del 90%. In ogni caso sono interamente a carico del concessionario le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Il pagamento di quanto sopra deve

avvenire - in sede di consuntivo, secondo quanto previsto dal Regolamento di Condominio - entro due mesi dalla richiesta. Il concessionario ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il concedente (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Unitamente al pagamento della prima rata del canone annuale, il concessionario verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

E' in ogni caso a carico del Concessionario l'eventuale installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione di misuratori.

La richiesta di attivazione del servizio TARI deve essere presentata entro novanta (90) giorni dalla data di inizio della detenzione dell'immobile seguendo le istruzioni presenti sul link della Città di Torino - Tari Tassa sui rifiuti - o sul link "torinofacile" - utenze non domestiche.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le spese di cui al presente articolo permangono in capo al Concessionario anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei locali stessi.

ARTICOLO 8 - NUOVE OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

Non potranno essere realizzate opere, né essere apportate modifiche, innovazioni, addizioni, migliorie o trasformazioni all'immobile ed agli impianti da parte del Concessionario, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della Civica Amministrazione e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente. La Città si riserva la facoltà di far rimuovere al Concessionario eventuali opere non autorizzate, senza che la

medesima Città sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

In ogni caso, ogni opera, addizione e miglioria realizzata sull'immobile oggetto della presente concessione non comporta, da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto, alcun riconoscimento di indennità, indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

ARTICOLO 9 - ASSICURAZIONI

Il Concessionario è tenuto a stipulare ove richiesto dalla Città:

- *Polizza Responsabilità Civile Terzi a copertura dei danni provocati a terzi e Polizza R.C.O. a copertura dei danni provocati ai prestatori di lavoro (se presenti), con massimali adeguati al rischio connesso all'attività svolta ed alle caratteristiche del bene; la polizza deve annoverare la Città di Torino come "assicurato aggiuntivo";*
- *Polizza per rischio locativo per i danni arrecati al bene ed imputabili al Concessionario stesso, con coperture e massimali adeguati.*

Il Concessionario, al momento della sottoscrizione del presente atto di concessione dovrà consegnare copia delle Polizze (il cui testo dovrà essere previamente assentito dalla Città), unitamente alla quietanza del pagamento del premio, e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva alla Città di tutte le quietanze successive.

I rischi non coperti dalla polizza nonché gli scoperti e le franchigie si intendono a esclusivo carico del Concessionario.

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata del presente atto e permanere anche oltre la scadenza in caso di detenzione autorizzata dell'area data in concessione.

ARTICOLO 10 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti con il presente atto e ai sensi di legge (art. 54 Titolo 2 Capo 2 Regio Decreto n. 827/1924 del 23 maggio 1924) e dell'art 31 del Regolamento per la disciplina dei contratti n. 386 (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 18/02/2019 esecutiva dal 04/03/2019), il Concessionario, ha presentato deposito cauzionale/fideiussione (il cui testo dovrà essere previamente assentito dalla Città), per l'ammontare di Euro pari a tre mensilità mediante

Tale fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro trenta giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod.civ.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nel presente contratto e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del concessionario, la Città incamererà il deposito definitivo senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Detta cauzione potrà essere incassata dalla Città alla scadenza del contratto in caso di mancato adempimento delle obbligazioni previste dal presente contratto.

In caso di mancato pagamento del canone per due mensilità, anche non consecutive, o in caso di inadempienze contrattuali, la Città potrà incamerare la cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

E' fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto.

L'Ente Concedente resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla suddetta cauzione l'ammontare dei danni riscontrati sull'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto. Al termine –

naturale o anticipato - della concessione, la cauzione definitiva sarà restituita al Concessionario, senza interessi, previa verifica del buono stato manutentivo in cui viene riconsegnato l'immobile e dell'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal rapporto di Concessione.

ARTICOLO 11 – CESSIONE, SUB-CONCESSIONE, SUCCESSIONE

È vietata la cessione, totale o parziale, della Concessione dell'immobile ad altri/e senza il preventivo assenso scritto della Città, pena la decadenza dalla Concessione stessa.

Può essere disposto il subentro di un nuovo concessionario in caso di morte del Concessionario (se trattasi di persona fisica) o nel caso di cessione d'azienda, di ramo d'azienda, fusione e trasformazione dell'azienda. La richiesta di subentro è presentata entro 10 giorni dall'evento che ne è causa dal Concessionario (o suoi/sue eredi) e dall'interessato/a al subentro. Il subentrante – che deve essere in possesso dei requisiti prescritti dal Disciplinare di Gara n. ____ /2025, da attestare mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione o di atto di notorietà - è obbligato nei modi e nei termini del primo Concessionario.

Il Concessionario non può sub concedere l'immobile a nessun titolo e per nessuna causale.

E' consentito, previo assenso della Città, l'affitto d'azienda/ramo d'azienda.

Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo è causa di decadenza ipso iure del contratto e di restituzione immediata del bene.

ARTICOLO 12 - MOROSITÀ

Oltre a quanto disposto all'art. 9, il mancato pagamento di due rate trimestrali del canone, anche non consecutive, può costituire motivo di decadenza della Concessione per grave inadempimento e dare luogo alla

costituzione in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

ARTICOLO 13 - ACCERTAMENTI

I Funzionari del Comune di Torino, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere in qualsiasi momento all'immobile dato in Concessione per procedere ad ispezioni e accertamenti, nonché alla richiesta di documentazione, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni normative e delle finalità della Concessione.

ARTICOLO 14 - REVOCA E DECADENZA

L'Ente Concedente può, con provvedimento motivato, revocare con preavviso di almeno sei mesi, sospendere o modificare la Concessione, senza obbligo di indennizzo, per preminenti motivi di interesse pubblico.

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti agli obblighi posti a carico del Concessionario, o imposti da norme di legge o da Regolamenti, il Comune di Torino potrà pronunciare la decadenza dalla Concessione ed esigere la restituzione immediata dei locali, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

ARTICOLO 15 – ESTINZIONE

La naturale scadenza del termine, la morte del Concessionario persona fisica (eccezione fatta per quanto disposto dal precedente art. 10), lo scioglimento della persona giuridica concessionaria, la perdita della capacità giuridica del Concessionario, l'insorgere di cause che determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, il venir meno del bene immobile oggetto di Concessione, la sopravvenuta dichiarazione di

inagibilità permanente da parte delle competenti Autorità (indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine), il ricorrere di cause di revoca o decadenza, nonché il recesso anticipato del Concessionario determinano l'estinzione del rapporto di Concessione, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del Concessionario a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

ARTICOLO 16 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine naturale o anticipato della Concessione, il bene dovrà essere riconsegnato alla Città, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo d'uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti legittimamente realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del Concessionario a rivendicazioni per altri locali di proprietà comunale.

Dovrà essere all'uopo redatto, in duplice copia ed in contraddittorio delle parti, apposito Verbale di riconsegna attestante lo stato di consistenza del bene.

In caso di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato da un normale uso, il concessionario sarà responsabile dei danni.

Il concessionario, sei mesi prima della scadenza, dovrà permettere la visita dell'autorimessa ai nuovi aspiranti concessionari in orario da concordarsi successivamente.

Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile a scadenza naturale o anticipata della presente Concessione, il Concessionario dovrà corrispondere un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima (cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore), fatto salvo il risarcimento

dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Città di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

In detto periodo rimarranno in vigore le condizioni della Concessione scaduta.

ARTICOLO 17 - SPESE D'ATTO

Le spese connesse alla stipulazione della presente Concessione, alla registrazione e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del Concessionario.

Il presente contratto avendo ad oggetto la concessione di immobile di durata pluriennale, sarà registrato in un'unica soluzione per l'intera durata, con applicazione dell'aliquota di cui all'art. 5 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, sul complessivo canone di Euro

ARTICOLO 18 - ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente atto, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso:

.....

.

ARTICOLO 19 - MODIFICAZIONI ALLA CONCESSIONE

Ogni modifica alla presente Concessione (all'infuori di quelle modifiche imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, in forma scritta.

Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche.

ARTICOLO 20 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente atto è competente il Foro di Torino con esclusione di qualsiasi altro Foro.

FIRME DELLE PARTI

PER IL COMUNE DI TORINO

.....

IL CONCESSIONARIO

.....

Il Concessionario dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente Atto di Concessione ed in particolare:

- l'art. 1 – Oggetto
- l'art. 2 – Destinazione dell'immobile
- l'art. 3 – Consegna e responsabilità
- l'art. 4 – Durata
- l'art. 6 – Manutenzione e oneri
- l'art. 8 – Nuove opere, addizioni e migliorie
- l'art. 10 – Garanzie
- l'art. 11 – Cessione, sub-concessione, successione
- l'art. 12 – Morosità
- l'art. 14 – Revoca e decadenza
- l'art 15 – Estinzione
- l'art. 16 – Riconsegna dell'immobile
- l'art. 20 – Foro competente

Torino,

IL CONCESSIONARIO