

CONTRATTO DI COMODATO PLURIENNALE (20 ANNI) RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN TORINO STRADA FUNICOLARE DI SUPERGA N. 47, A FAVORE DI

PREMESSO CHE

- la Città Metropolitana di Torino è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Torino in Strada alla Funicolare di Superga n° 47 e così censito catastalmente:
 - al N.C.E.U. del Comune di Torino al Fg. n° 1198 mappali n° 122 sub dal 3 al 12; ed al C.T. al Fg. n° 1198 mappale n° 122;
 - al N.C.E.U. del Comune di San Mauro al Fg. n° 20 mappale n° 204 ed al C.T. al Fg. n° 20 mappali n° 191-204;
- l'immobile è stato condotto in passato da una società cooperativa sociale destinandolo all'ospitalità di soggetti tossicodipendenti, soggetti in HIV/AIDS e soggetti in comorbilità psichiatrica, mediante 3 distinti servizi residenziali;
- gli accordi contrattuali dei precedenti contratti prevedevano, a fronte della gratuità della concessione, che la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile fossero a carico del concessionario, così come la manutenzione dell'area verde e boschiva essendo tale manutenzione oggetto di specifico progetto formativo;
- la citata cooperativa sociale ha richiesto, con nota Prot. nr. 162883-2022 del 13/12/2022, il rinnovo dell'ultimo contratto richiedendo un nuovo comodato pluriennale (20 anni), presso l'immobile sito in Torino in Strada alla Funicolare di Superga n° 47, per poter proseguire la propria attività, a forte rilevanza sociale, all'interno della predetta struttura avendo difficoltà a individuare e reperire immobili di analoghe caratteristiche e inserite in particolari contesti urbani che risultino funzionali allo svolgimento delle proprie attività;
- la nuova formulazione contrattuale prevede comunque che il complesso immobiliare sia destinato esclusivamente all'ospitalità di soggetti tossicodipendenti, soggetti in HIV/AIDS e soggetti in comorbilità psichiatrica. L'utilizzo del complesso immobiliare in discorso, prevederà in cambio della gratuità del canone, interventi di valorizzazione ed efficientamento energetico riqualificanti l'intero cespite immobiliare; il crono-programma per l'esecuzione di tali interventi prevede la suddivisione dei lavori in 5 periodi (2023-2025), (2026-2028), (2029-2032), (2033-2037), (2038-2042);
- la bozza di contratto stabilisce in particolare che nessun onere potrà far carico alla Città metropolitana di Torino restando a carico del comodatario oltre agli interventi previsti all'art. 9 ogni ulteriore onere/intervento attinente all'utilizzo dell'immobile e necessario per rendere e mantenere il complesso immobiliare idoneo ed efficiente all'uso previsto ai sensi di tutte le

norme vigenti in materia, ivi compreso ogni tipo di manutenzione e adeguamento impiantistico e statico ritenuto necessario per la sicurezza;

TUTTO CIO' PREMESSO

RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO

TRA

La Città Metropolitana di Torino, rappresentata dal Dirigente del Servizio Patrimonio Dirigente della Direzione Finanza e Patrimonio Dott. Enrico Miniotti, nato a Torino (TO) il 20/09/1963 domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente in Corso Inghilterra n. 7 – 10138 Torino - P.IVA 01907990012, in qualità di legale rappresentante, in applicazione dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell'articolo 35 dello Statuto Città Metropolitana

E

_____” P.IVA, C.F. _____, in persona del legale rappresentante Sig. _____ nato a _____ () il _____ domiciliato per la carica presso la sede di _____ (_____), in applicazione dell'art. _____ dello Statuto ed in applicazione del verbale del Consiglio di Amministrazione n. _____ del ___/___/___

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Parti ed oggetto

La Città Metropolitana di Torino concede in comodato, l'immobile sito in Torino in Strada Funicolare di Superga n° 47, distinto:

- al N.C.E.U. del Comune di Torino al Fg. n° 1198 mappali n° 122 sub dal 3 al 12; al C.T. al Fg. n° 1198 mappale n° 122;
- al N.C.E.U. del Comune di San Mauro al Fg. n° 20 mappale n° 204; al C.T. al Fg. n° 20 mappali n° 191-204;

Il complesso edilizio, meglio evidenziato nelle planimetrie (**Allegato 1, Allegato A-1**), è composto da:

- un fabbricato monumentale a 4 piani (identificato al Fg. 1.198 particella 122 dal sub 7 al sub 11) della superficie catastale complessiva di mq 2.147;

- un fabbricato a 3 piani (identificato a Fg. 1.198 particella 122 sub 5) della superficie catastale complessiva di mq 578;
- un fabbricato a 2 piani (identificato a Fg. 1.198 particella 122 sub 4) della superficie catastale complessiva di mq 283;
- un fabbricato a 2 piani (identificato a Fg. 1.198 particella 122 sub 3) della superficie catastale complessiva di mq 151;
- un fabbricato - uso locale tecnico - (identificato a Fg. 1.198 particella 122 sub 6) della superficie catastale complessiva di mq 48;
- il tutto ricompreso in un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva (Torino e San Mauro) di mq 14.331.

Art. 3 – Destinazione e divieto di cessione

L'immobile oggetto di comodato è destinato esclusivamente all'ospitalità di soggetti tossicodipendenti, soggetti in HIV/AIDS, soggetti in comorbilità psichiatrica e soggetti in difficoltà ed emarginati in varie forme, mediante l'offerta di servizi residenziali e semi-residenziali, tramite il recupero psicofisico, educativo, lavorativo e sociale dei soggetti predetti.

Al comodatario è fatto divieto assoluto di modificarne la destinazione, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

E' fatto divieto al comodatario di cedere il presente contratto, o di subconcedere o sublocare i locali oggetto dello stesso, pena la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il risarcimento dell'eventuale danno derivato al comodante.

E' esclusa ogni forma di indennizzo.

Art. 4 – Durata

Il presente comodato ha durata venti anni dalla stipulazione, salvo successivo rinnovo a seguito di procedura ad evidenza pubblica, e fatto salvo quanto previsto al successivo art.13

Art. 5 – Rimborsi eventuali per imposte e tasse

Nel caso in cui l'immobile in oggetto dovesse risultare soggetto a IMU e/o ad altri tributi, il comodatario rimborserà alla Città Metropolitana di Torino gli oneri che quest'ultima dovesse sostenere per imposte e tasse inerenti l'immobile concesso in comodato.

Tutti gli importi anzidetti dovranno essere versati, entro due mesi dalla richiesta, sul c.c. bancario n. 3233854, IBAN IT 88 B 02008 01033 000003233854 presso la banca Unicredit SpA - Sportello 08162, Via Bellezia n. 2 – Torino, Servizio Tesoreria della Città metropolitana di Torino.

Art. 6 - Spese di gestione

Sono a carico del comodatario tutte le spese di gestione dell'immobile ed, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative alla fornitura di energia elettrica, acqua, riscaldamento, gas,

utenze telefoniche, pulizia dei locali, nonché alla tassa raccolta rifiuti, con intestazione diretta dei contratti.

Qualora non sia possibile procedere all'intestazione diretta dei contratti, il comodatario sarà tenuto a rimborsare le spese al proprietario.

Art. 7 – Custodia dei locali

Il comodatario è costituito custode dell'immobile oggetto del presente contratto ed è quindi responsabile, a norma degli artt. 2043, 2049, 2051 del Codice Civile, di ogni conseguenza.

E' altresì tenuto a custodire e conservare l'immobile con diligenza e non può servirsene che per l'uso cui esso è destinato a pena di risoluzione del contratto.

Se il comodatario non adempie agli obblighi suddetti, il comodante potrà chiedere l'immediata restituzione dell'immobile oltre il risarcimento del danno. Al comodatario non spetterà alcun indennizzo neppure a titolo di rimborso per il periodo non goduto.

Art. 8 – Stato dell'immobile e manutenzione

L'immobile oggetto del presente comodato dovrà essere mantenuto nella condizione, forma, dimensioni e nella struttura indicata nel presente atto.

Il comodatario:

- assume tutti gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria dell'immobile concesso;
- in deroga all'art. 1808 c.c., assume altresì tutte le spese di straordinaria manutenzione eventualmente necessarie e indispensabili per rendere e mantenere l'immobile idoneo all'uso previsto ai sensi di tutte le norme vigenti in materia, ivi compresa ogni tipo di manutenzione e adeguamento impiantistico e statico ritenuta necessaria per la sicurezza. Detti interventi dovranno essere oggetto di preventiva comunicazione scritta alla proprietà per le necessarie autorizzazioni.

Nessun onere potrà far carico alla Città metropolitana di Torino restando a carico del comodatario ogni onere/intervento attinente all'utilizzo e al mantenimento in efficienza del complesso immobiliare.

Il comodatario assume ogni responsabilità inerente al corretto utilizzo dell'immobile concesso in comodato, che dovrà sempre rispettare tutti i requisiti di idoneità all'uso previsti da tutte le vigenti norme in materia ivi comprese quelle di sicurezza.

Il comodatario esonera la Città Metropolitana di Torino da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che a qualsiasi titolo dovessero derivare dalla cattiva conduzione/manutenzione dell'immobile concesso in comodato.

Eventuali addizioni, modifiche o migliorie apportate all'immobile o agli impianti da parte del comodatario, si intendono acquisite all'immobile o agli impianti stessi, senza alcun compenso o

corrispettivo o indennizzo, fatto salvo il diritto di parte proprietaria di richiederne la rimessione in pristino a spese del comodatario.

Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per il godimento e la manutenzione dell'immobile concesso.

Art. 9 – Interventi straordinari di valorizzazione immobiliare ed efficientamento energetico

Il comodatario dovrà prevedere a cadenza triennale, su determinati fabbricati, i seguenti interventi manutentivi e di efficientamento energetico per un totale di €. **1.649.395,80** così suddivisi nei seguenti periodi pluriennali:

PERIODO 2023-2025: Fabbricato B. Importo complessivo € 219.475,20

- Sostituzione integrale di 59 serramenti, smaltimento serramenti e pratica Enea;
Importo complessivo (IVA 10% incluso) €. **98.040,80;**
- Restauro facciate (prospetto Est) con cappotto termico, superficie stimata circa 318 mq, (progetto architettonico, coordinamento per la sicurezza, oneri e cassa previdenziale, iva 22% su progetto e coordinamento sicurezza), importo complessivo (IVA 10% incluso) €. **121.434,40;**

PERIODO 2026-2028: Fabbricato B e casa del custode. Importo complessivo € 220.555,40

- Sostituzione integrale di 16 serramenti della casa del custode, smaltimento serramenti e pratica Enea;
Importo complessivo (IVA 10% incluso) €. **23.881,00;**
- Restauro facciate casa del custode (prospetto Est, Sud, Nord, Ovest) superficie stimata circa 216 e restauro facciate Fabbricato B (prospetto Sud, Nord, Ovest) con cappotto termico, superficie stimata circa 402 mq, progetto architettonico, coordinamento per la sicurezza, oneri e cassa previdenziale, iva 22% su progetto e coordinamento sicurezza, importo complessivo (IVA 10% incluso) €. **196.674,40;**

PERIODO 2029-2032: Fabbricato Aulico. Importo complessivo € 319.155,80

- Sostituzione integrale di 105 serramenti, smaltimento serramenti e pratica Enea;
Importo complessivo (IVA 10% incluso) €. **309.005,40;**
- progetto architettonico, coordinamento per la sicurezza, oneri e cassa previdenziale, iva 22% su progetto e coordinamento sicurezza, importo complessivo (IVA 10% incluso) €. **10.150,40;**

PERIODO 2033-2036: Fabbricato Aulico e adeguamento generale impianto elettrico. Importo complessivo € 280.864,20

- Restauro facciate (prospetto Sud, Ovest) superficie stimata circa 321 mq
Importo complessivo (IVA 10% incluso) **€ 88.275,00;**
- Adeguamento generale impianto elettrico (quadro elettrico generale, cancello carraio, casa ex custode, casetta locale vasche e fosse acque grigie e nere, aree esterne e cavidotti, fabbricato grande) progetto architettonico, coordinamento per la sicurezza, oneri e cassa previdenziale, iva 22% su progetto e coordinamento sicurezza), importo complessivo (IVA 10% incluso) **€ 192.589,20;**

PERIODO 2037-2042: Fabbricato Aulico. Importo complessivo € 609.345,20

- Restauro facciate (prospetto Sud-Est, Nord-Ovest, Nord-Est) superficie stimata circa 2.082 mq
Importo complessivo (IVA 10% incluso) **€ 572.550,00;**
- progetto architettonico, coordinamento per la sicurezza, oneri e cassa previdenziale, iva 22% su progetto e coordinamento sicurezza), importo complessivo (IVA 10% incluso) **€ 36.795,20;**

Qualora, per qualsivoglia ragione, il comodatario non sia in condizione di rispettare le data di ultimazione lavori riferite ad ogni singolo triennio, dovrà darne comunicazione scritta alla proprietà almeno 30 (trenta) giorni prima della relativa scadenza, indicando altresì la nuova data di ultimazione dei lavori di manutenzione ed efficientamento concordati e programmati, che, dovrà comunque avvenire entro i 30 giorni successivi alla data di scadenza del periodo pluriennale considerato.

Entro il termine di ogni periodo pluriennale considerato il comodatario dovrà presentare la fatturazione delle spese sostenute ed i relativi versamenti effettuati attestanti l'esecuzione degli interventi. In caso di mancata esecuzione degli interventi concordati, qualora non imputabili a cause di forza maggiore o non dipendenti dal comodatario, sarà applicata una penale pari ad **Euro 500,00** (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo con decorrenza dalla data del verbale.

Art. 10 – Responsabilità

Il comodatario terrà la Città Metropolitana indenne da molestie o pretese da parte di terzi, e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto del comodato, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori, sia durante l'utilizzo dell'immobile in concessione.

Sono a carico del comodatario gli oneri di vigilanza e controllo sulle persone che accedono all'immobile per lo svolgimento delle attività di cui al presente contratto.

Il comodatario assume ogni responsabilità in merito all'idoneità all'uso previsto dell'immobile in oggetto in conformità a tutte le vigenti norme in materia.

La Città metropolitana di Torino declina ogni responsabilità per la presenza nei locali concessi di persone non in regola con la normativa vigente in materia di immigrazione.

Il comodatario sarà altresì responsabile di eventuali danni causati all'immobile o disservizi arrecati in conseguenza dell'attività svolta presso i locali oggetto del presente contratto.

Il comodatario esonera il comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti del comodatario medesimo, da fatto colposo o doloso da parte di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi/attività svolti.

Il comodatario deve inoltre sorvegliare che non avvengano occupazioni o abusi sulle cose concesse in comodato. Nel caso che si verificassero detti fatti, dovrà tempestivamente agire a tutela del patrimonio del comodante dandone immediato avviso scritto al medesimo.

Dal momento della consegna dei locali e degli spazi oggetto della presente scrittura il comodatario è costituito custode degli stessi, con tutte le conseguenze che ne discendono in ordine alla responsabilità.

Art. 11 – Accertamenti

I funzionari della Città Metropolitana di Torino, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico, nell'immobile concesso, per accertamenti od operazioni nell'interesse della Città Metropolitana.

Art. 12 – Copertura assicurativa

La Città Metropolitana di Torino provvederà a garantire esclusivamente la copertura assicurativa mediante polizza "globale fabbricati".

Resta a carico del comodatario ogni altra forma di copertura assicurativa, ivi compresa quella derivante dalla responsabilità civile che copra tutte le attività svolte dal comodatario ed includa le responsabilità personali degli ospiti della struttura nonché i rischi da incendio.

La Città Metropolitana dovrà essere considerata terza ed il massimale non dovrà essere inferiore ai 3 milioni di euro.

Copia delle predette polizze dovrà essere prodotta al comodante contestualmente alla stipula del presente contratto.

Art. 13 - Risoluzione, recesso e restituzione anticipata

Il comodato può essere sciolto da parte della Città Metropolitana per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, senza alcun indennizzo, con preavviso di 6 mesi, tramite posta elettronica certificata (PEC) o raccomandata a.r..

Le sopravvenute esigenze potranno riguardare anche la vendita o permuta del complesso. Il comodatario, a tal proposito, dichiara di essere a piena conoscenza di tale circostanza e quindi dei danni che potrebbero derivare al comodante in caso di mancato rilascio dei beni in comodato e si impegna a rilasciare i locali in oggetto inderogabilmente nei termini di preavviso anzidetti.

Il presente comodato potrà inoltre essere interrotto senza preavviso qualora venga accertato un utilizzo dell'immobile diverso da quello concordato con il presente contratto o gravi inadempienze da parte del comodatario.

Costituisce grave inadempimento la mancata o ritardata corresponsione dei rimborsi previsti dalla presente scrittura.

Il comodatario può recedere dal contratto con preavviso di sei mesi dandone comunicazione alla proprietà a mezzo posta elettronica certificata (PEC) o di raccomandata a.r..

Resta inteso che per nessun motivo potranno spettare al comodatario, a qualsiasi titolo, indennizzi o rimborsi.

Anche in caso di restituzione anticipata non sarà dovuto alcun indennizzo a qualsiasi titolo dichiarando il comodatario, sin d'ora, l'assoluta mancanza dei presupposti; restano fermi, in capo al comodatario, gli obblighi di ripristino se richiesti.

Art. 14 - Restituzione

Al termine del contratto o nei casi previsti al precedente art. 13, il comodatario dovrà restituire l'immobile in buono stato di conservazione e manutenzione salvo il normale deterioramento d'uso, con tutte le migliorie apportate e senza alcun onere per la Città Metropolitana, salva la facoltà di richiedere la rimessione in pristino a cura e spese del comodatario.

Art. 15 - Spese d'atto

Tutte le spese della presente scrittura e delle sue copie, ivi comprese quelle inerenti ai bolli e alla registrazione, ad imposte e tasse, riguardanti il presente contratto, sono interamente a carico del comodatario, che si occuperà della registrazione dell'atto.

Si richiede la registrazione ad imposta fissa, ai sensi dell'art. 5, comma 4 della Parte Prima della tariffa del D.P.R. 26/04/1986 n. 131 e s.m.i.

Art. 16 - Foro competente

Foro competente per ogni controversia relativa al presente atto è quello di Torino.

Art. 17 - Norme vigenti

Per quanto non espressamente considerato nella presente scrittura, si fa richiamo e riferimento alle disposizioni del Codice Civile.

Art. 18 - Domicilio

Per gli effetti del presente concessione, le parti eleggono il proprio domicilio come segue:

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO	C.so Inghilterra, 7 – 10138 Torino
COMODATARIO: _____ _____	_____ - _____ _____

Art. 19 - Efficacia

Il presente atto, mentre impegna subito l'altra parte contraente, sarà impegnativo per la Città Metropolitana di Torino ad avvenuta sottoscrizione del medesimo, previa adozione di apposito provvedimento di approvazione.

Art. 20 - Privacy

Il trattamento dei dati personali in possesso dell'Ente Città metropolitana di Torino viene effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D.Lgs. 10/08/2018 n. 101 "Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento UE 2016/679. I dati d'interesse sono trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della procedura. Il titolare del trattamento è la Città Metropolitana di Torino, con sede legale in C.so Inghilterra 7 – 10138 Torino, protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it. Il Responsabile della Protezione Dati (Data Protection Officer – DPO) è la Dott.ssa Carla Gatti e i dati di contatto sono: Corso Inghilterra 7 – 10138 Torino, tel.011 8617800 email dpo@cittamentropolitana.torino.it.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è stato oggetto di negoziazione in ogni sua clausola, non fa riferimento a condizioni generali di contratto e non è stato concluso mediante moduli o formulari; pertanto, in relazione ad esso non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

Firma per accettazione:

Il comodatario: _____ - C.F. _____

Luogo

data

