

COMUNE DI VENARIA REALE

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE DELL'IMPIANTO  
SPORTIVO EX BOCCIODROMO  
“UMBERTO GRANAGLIA” E  
AREA LIMITROFA

Capitolato speciale

## Sommario

1. STATO DI FATTO DELL'AREA.....	2
1.1. UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI.....	2
1.2. PLANIMETRIA GENERALE.....	3
1.1. IDENTIFICATIVI CATASTALI E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	3
1.3. STATO OCCUPAZIONALE.....	4
1.4. VINCOLI IDROGEOMORFOLOGICI E PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	4
2. FINALITÀ DELL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE.....	4
2.1. DESTINAZIONE D’USO.....	4
2.2. DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.....	7
2.3 ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO.....	8
3. PRESCRIZIONI TECNICHE DEGLI INTERVENTI.....	8
3.1. CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	8
3.2. AGIBILITÀ E CLASSE ENERGETICA / APE.....	10
3.3. BONIFICHE AMBIENTALI.....	11
3.4. OPERE STRUTTURALI, EDILI E IMPIANTISTICHE.....	11
3.5. CONDIZIONI DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE.....	12
4. ONERI A CARICO DEL SUPERFICIARIO.....	13
4.1. OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DEL SUPERFICIARIO.....	13
4.2. UTENZE E ALTRI ONERI.....	14
4.3. VINCOLO DI DESTINAZIONE.....	14
4.5. ULTERIORI CLAUSOLE CONTRATTUALI.....	15

## 1. STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

### 1.1. UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Il compendio immobiliare sorge in un'area di complessivi circa [4.503] mq catastali, sito in Via Giovanni Giolitti n. 3, angolo via Ugo Foscolo.

Il compendio è attualmente costituito da una struttura coperta di complessivi circa [1.175] mq catastali comprendente:

- una sala incontri con annessi servizi igienici;
- un punto bar – ristoro con annessa cucina, dispensa e servizio igienico personale;
- n. 4 (quattro) spogliatoi con annessi servizi igienici e docce; per una superficie complessiva lorda pari a circa 315 mq catastali;
- un locale centrale termica e deposito;
- due locali ad uso deposito al piano interrato;
- per una superficie complessiva lorda pari a circa 140 mq catastali;
- n. 6 (sei) campi da bocce coperti, per una superficie complessiva lorda pari a circa 801 mq catastali;
- una parte esterna composta da n. 10 campi di bocce, per una superficie complessiva lorda pari a circa 936 mq catastali;
- cortile in parte a verde e parcheggio privato rispettivamente di circa 1.667 mq catastali e di circa 557 mq catastali, per un numero stimato di posti auto pari a 30;
- impianti di servizio e tecnologici;
- attrezzature e arredi facenti parte del complesso, nello stato in cui si trovano;

Insieme al compendio riferito all'ex Bocciodromo "Umberto Granaglia" le consistenze oggetto della concessione del diritto di superficie comprendono anche un'area limitrofa di complessivi circa [5500] mq stimati affacciata su via Primo Barbi Cinti attualmente adibita ad area verde pubblico.

Nell'area dell'ex Bocciodromo sono presenti gli allacciamenti alle reti idrica, fognaria, elettrica, gas.

Tutti i campi da gioco e l'edificio comprendente locali spogliatoi, zona bar, sala incontri, deposito, cucina e magazzino risultano in stato di degrado e di abbandono, in quanto ogni attività nel complesso è cessata nel 2019 e successivamente a tale data nessun intervento è stato eseguito.

## 1.2. PLANIMETRIA GENERALE

Il compendio immobiliare dell'ex bocciodromo sorge in un'area di complessivi circa [4.500] mq catastali, sita in Via Giovanni Giolitti n.3, angolo via Ugo Foscolo.



## 1.3. IDENTIFICATIVI CATASTALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio dell'ex Bocciodromo è attualmente censito al catasto terreni e fabbricati al Foglio 32, Particella 608. L'area limitrofa, inclusa nel presente affidamento, è attualmente censita al Foglio 32, Particelle 498/parte - 435 - 142 - 496/parte - 433 - 145 - 500/parte - 504/parte - 437 - 502/parte;

La concessione del diritto di superficie avrà luogo a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili oggetto di gara, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Si evidenzia che l'esatta superficie costituente l'area retrostante alla struttura esistente verrà definita a seguito di specifico rilievo topografico ed eventuale frazionamento catastale a carico dell'Aggiudicatario e con tecnico di sua fiducia, effettuato sulla base degli allineamenti che verranno stabiliti dai competenti uffici comunali per la determinazione della dividente che rappresenterà il nuovo confine lungo il lato prospiciente alla pubblica via, pertanto la superficie come sopra individuata potrebbe subire delle variazioni in aggiunta o in detrazione.

Gli immobili ricadono all'interno delle parti del territorio individuate dal vigente P.R.G.C. nel distretto DR2 rispettivamente in area normativa Sr 5/3 l'impianto esistente ed in area normativa Sr 5/5 la porzione di terreno adiacente le cui destinazioni a servizi pubblici ammesse sono: scuole (Sc), verde e impianti sportivi (Vsp) e attrezzature comuni (AC).



#### 1.4. STATO OCCUPAZIONALE

Il compendio è attualmente nella piena disponibilità del Comune e risulta non utilizzato né occupato.

#### 1.5. VINCOLI IDROGEOMORFOLOGICI E PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'area non è sottoposta a particolari vincoli di tipo idrogeologico.

La struttura in oggetto è qualificata Classe acustica I (aree particolarmente protette), per la quale i valori limite applicabili risultano essere:

- limite di emissione periodo diurno (06-22) 45 dB(A);

- limite di emissione periodo notturno (22-06) 35 dB(A);
- limite di immissione periodo diurno (06-22) 50 dB(A);
- limite di immissione periodo notturno (22-06) 40 dB(A);

come da Piano Comunale di Classificazione Acustica Comune - Variante 1, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 25/10/2016.

Si precisa che, benché una piccola porzione a sud dell'area limitrofa risulta essere qualificata, ai sensi del predetto piano comunale, in Classe acustica II (aree ad uso prevalentemente residenziale), considerato che la parte prevalente è qualificata in Classe acustica I per l'intera area si applicano i valori limite di emissione previsti per quest'ultima, come sopra riportati.

## **2. FINALITÀ DELL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE**

### **2.1. DESTINAZIONE D'USO**

L'obiettivo perseguito dal Comune è il recupero edilizio-funzionale e di decoro urbano dell'area e degli impianti prevedendo una destinazione d'uso ad attività sportive, ricreative, culturali e per il tempo libero. Sono ammesse anche attività commerciali e pubblici esercizi purché strettamente connessi all'utilizzo sportivo, fermo restando che l'attività prevalente dovrà essere quella sportiva.

Per destinazione sportiva si intende:

- attività sportiva amatoriale e/o agonistica, comprendente pratica, manifestazioni, gare, preparazione, allenamento e addestramento;
- didattica volta a rafforzare la cultura dello sport;
- iniziative volte a promuovere l'incontro, la partecipazione e l'avvio alla pratica sportiva.

Dovrà essere posta particolare attenzione al recupero fisico e funzionale delle aree e degli immobili al fine di massimizzare la fruibilità degli spazi e dei servizi sportivi per la cittadinanza, nonché le possibilità di sfruttamento economico, pur nell'ambito dello svolgimento di attività sportive.

In sede di offerta, i concorrenti sono liberi di proporre le proprie soluzioni progettuali, intese come mix di differenti attività sportive da insediare nel compendio, modalità di gestione e organizzazione, in modo tale da massimizzare lo sfruttamento economico.

L'Amministrazione verificherà che la proposta progettuale presentata, come anche le successive attività di progettazione e ristrutturazione/costruzione, rispettino i limiti e i vincoli indicati nel presente Capitolato.

In particolare, gli obiettivi che il superficiario dovrà perseguire, in linea con la missione dell'Amministrazione Comunale, sono:

- promuovere la fruibilità dell'impianto sportivo in un'ottica multidisciplinare, almeno due discipline sportive differenti, oltre all'eventuale gioco delle bocce. La realizzazione di un campo

di bocce esterno o interno all'edificio sarebbe auspicabile dall'Amministrazione ma non vincolante.

- promuovere sport per atleti con disabilità, e/o nuovi e/o di minore diffusione;
- concorrere all'offerta sportiva, educativa e culturale del territorio;
- operare coinvolgendo le diverse realtà sportive e sociali presenti sul territorio garantendone un equo utilizzo;
- accogliere le proposte/richieste provenienti da gruppi informali, associazioni ed enti, senza discriminazione di genere, nazionalità, estrazione sociale e appartenenza religiosa o politica, valutandone la coerenza con gli obiettivi dell'impianto;
- organizzare attività estive per i bambini/ragazzi, anche in collaborazione con gli altri centri estivi cittadini per l'utilizzo delle strutture;
- collaborare con l'Amministrazione Comunale per permettere a quest'ultima di utilizzare gli spazi e le strutture per finalità istituzionali, in date e orari da concordare e comunque compatibilmente con lo svolgimento delle normali attività da parte del superficiario;
- organizzare attività formative relative alle discipline sportive praticate nell'impianto attivando collaborazioni e convenzioni;
- attivare collaborazioni e convenzioni con le istituzioni scolastiche cittadine pubbliche e private per l'utilizzo delle strutture;
- incentivare l'utilizzo degli impianti sportivi da parte dei cittadini di Venaria Reale, praticando riduzioni sulle tariffe.

L'impianto cittadino dovrà raffigurarsi come struttura polivalente aperta, ponendosi quale elemento di raccordo e congiunzione per il tessuto urbano circostante. L'impianto dovrà essere destinato ad un target fatto di bambini, giovani, adulti e anziani, famiglie, disabili. Il concessionario dovrà assicurare il regolare funzionamento dell'impianto per il conseguimento delle finalità di promozione e valorizzazione delle attività sportive e ricreative.

L'aggiudicatario è tenuto a gestire la struttura garantendone il massimo utilizzo e la fruibilità secondo criteri propri dell'uso pubblico. L'accesso all'impianto, libero per tutti i cittadini, residenti e non nel Comune di Venaria Reale, è subordinato al rispetto dei valori democratici e ai principi sociali a cui si ispira, col suo Statuto, il Comune di Venaria Reale.

Gli spazi, compatibilmente con le attività programmate dal concessionario, possono essere affittati o affidati in uso dal medesimo ad associazioni sportive, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, enti vari, privati, per lo svolgimento di attività e iniziative senza scopo di lucro. In ogni caso, il concessionario potrà organizzare e svolgere all'interno dell'impianto attività volte allo sfruttamento commerciale purché non impediscano l'erogazione delle prestazioni primarie e contribuiscano a migliorare l'equilibrio economico-finanziario della gestione.

Il concessionario ha facoltà di stabilire le giornate e gli orari di apertura degli impianti e di svolgimento delle attività nel rispetto di quanto previsto nei vigenti Regolamenti Comunali, in particolare con riferimento alla disciplina sulle attività rumorose e comunque nel rispetto delle attività e delle strutture del vicinato. Il servizio si riterrà erogato alla cittadinanza solo qualora il concessionario garantisca l'apertura della struttura per almeno sei ore al giorno per cinque giorni la settimana.

Il concessionario potrà allestire, mettere in funzione e gestire un servizio di bar e ristoro all'interno dell'impianto, riservato esclusivamente ai fruitori dell'impianto, secondo la vigente normativa regionale ed in conformità a quanto previsto nella relativa scheda normativa del P.R.G.C. per l'immobile in oggetto. Le autorizzazioni amministrative, sanitarie e/o SCIA, relative a tale attività, dovranno essere acquisite direttamente dal concessionario. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili in altri locali presenti su tutto il territorio comunale, essendo vincolati all'attività della struttura oggetto della presente concessione. Sono a carico del concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio. I prezzi di vendita al pubblico delle varie bevande ed altri generi alimentari dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale e dovrà essere esposto il listino prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti. Gli orari di apertura del bar dovranno essere direttamente collegati a quelli in cui sarà consentita l'accessibilità all'impianto medesimo.

La superficie destinata alla somministrazione non potrà essere maggiore di quella attualmente esistente come prevista dagli elaborati progettuali approvati dall'Ente.

Relativamente all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, per il significato del termine fruitori si rimanda al Parere della Regione Piemonte protocollo 00001205/2025 del 21.03.2025 avente ad oggetto: "Quesiti Prot. n. 1717/A2009B del 19/02/2025 e Prot. n. 80/A2009C del 03/03/2025 in merito all'art. 8, comma 6, lett. i) della L.R. n. 38/2006 in caso di somministrazione di alimenti e bevande nei complessi sportivi"

Si potrà derogare alle limitazioni di cui sopra solo in caso di utilizzo della struttura da parte dell'Amministrazione Comunale per finalità istituzionali.

È vietata l'installazione di dispositivi di gioco con vincite in denaro nonché l'organizzazione di eventi, manifestazioni e/o competizioni che prevedano una vincita in denaro.

Il superficiario avrà inoltre la facoltà di realizzare manifestazione legate in generale alla promozione del benessere psicofisico dell'individuo o culturali legate alla conoscenza e valorizzazione della qualità della vita in linea con i Goals dell'Agenda 2030.

Gli oneri connessi all'organizzazione di eventuali eventi organizzati nell'impianto sono a totale carico del soggetto organizzatore (concessionario, soggetto terzo, Comune oppure Enti ed associazioni da esso patrocinati). Il soggetto organizzatore dovrà pertanto provvedere a proprie spese a regolarizzare tutti i permessi (es. SIAE, ENPALS ed eventuali agibilità richieste dalla competente Commissione di Vigilanza per i locali di pubblico spettacolo), nonché alla regolarizzazione dei permessi ai sensi dell'art. 68 e 69 TULPS. Nel caso in cui siano previsti spazi e/o attrezzature per lo stazionamento del pubblico che assiste agli incontri delle discipline sportive praticate nel complesso (es: tribune), lo stesso dovrà essere autorizzato ai sensi degli artt. 68, 69 e 80 del TULPS.



## 2.2. DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La stipulazione dell'atto di concessione del diritto di superficie avverrà a seguito della definitiva ed efficace aggiudicazione della procedura di gara. In tale sede verrà altresì effettuata la formale consegna del complesso sportivo.

Il diritto di superficie verrà concesso in soprasuolo e nel sottosuolo dell'area, con contestuale trasferimento della proprietà dei fabbricati sullo stesso insistenti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi oneri e vincoli e con le relative pertinenze, diritti, servitù anche se non dichiarate e con tutti gli eventuali sottoservizi, nonché gli impianti di servizio e tecnologici, attrezzature e arredi facenti parte del complesso.

Il compendio viene concesso libero da ipoteche, pignoramenti, vincoli e servitù, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà fino al momento del rogito con garanzia per evizione senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche, opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, sgombero e smaltimento rifiuti e materiali di qualsiasi genere che dovessero trovarsi sull'area per qualsiasi ragione.

Il superficiario dovrà inoltre procedere, ove occorrente, allo spostamento a propria cura e spese delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

Durante l'intera durata contrattuale, il superficiario dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento e il buon stato di conservazione del complesso sportivo e degli impianti, nonché realizzare le opere edili e impiantistiche richieste per l'ottenimento e il mantenimento di tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura, anche in materia di prevenzione incendi.

È concessa la possibilità di costituzione di garanzie reali sull'immobile, previa autorizzazione da parte del Comune, a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato al Comune libero da vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura.

Al termine del diritto di superficie, o in caso di risoluzione o revoca anticipata dello stesso, l'area e i fabbricati sulla stessa insistenti dovranno essere riconsegnati al Comune liberi e sgombri da cose, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia all'atto della riconsegna nonché liberi da vincoli e liti di qualsiasi natura. A tale fine, entro l'anno antecedente la naturale scadenza del termine, l'Amministrazione potrà sollecitare l'esecuzione delle opere occorrenti al ripristino del buono stato di conservazione che il superficiario provvederà a eseguire a propria cura e spese. In caso di violazione dei suddetti obblighi, il Comune potrà contestare l'inadempimento al superficiario ad adempiere entro un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale avrà facoltà di procedere direttamente all'esecuzione degli interventi necessari, addebitando al medesimo il relativo importo.

Per le finalità sopra indicate, i funzionari del Comune, previo preavviso, potranno accedere al complesso sportivo per eseguire i rilievi, gli accertamenti e le operazioni che si renderanno necessarie nell'interesse del Comune.

Alla scadenza del termine naturale della concessione, o in caso di risoluzione o revoca anticipata, il diritto di superficie si estinguerà. In tale momento, l'area e i fabbricati sulla stessa insistenti, gli accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture e ogni miglioria apportata, diverranno di proprietà del Comune ai sensi dell'art. 954 del Codice civile, senza che sia dovuto da quest'ultimo al superficiario alcun corrispettivo, indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo e neppure ai sensi dell'art. 2041 del Codice Civile.

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

L'Area oggetto del diritto di superficie viene con il presente atto assoggettata all'uso pubblico ai sensi e per gli effetti della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 a decorrere dalla data di costituzione del diritto in questione.

Il regime giuridico-patrimoniale sarà, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. A tal fine la Concessionaria si obbliga nei confronti del Comune di Venaria Reale a destinare, per tutta la durata del diritto di superficie e quindi per venti anni dalla data di sottoscrizione dell'atto di Concessione, le realizzande strutture ad Impianti Sportivi.

Più precisamente, il Superficiario assume, per sé e suoi aventi causa, l'obbligazione di adibire dette strutture alla prevista destinazione e a mantenere successivamente detta destinazione per tutta la durata del diritto di superficie. In caso di successiva alienazione delle strutture realizzate, nei modi ed alle condizioni stabiliti con il presente atto, il Superficiario si obbliga, effettuando a tal uopo una promessa del fatto del terzo, a far assumere all'acquirente obbligazioni identiche a quelle costituenti oggetto del presente obbligo e ad inserire nell'atto di alienazione, per il caso di inadempimento, clausola risolutiva espressa.

Il regime di servitù pubblica ed il conseguente vincolo di destinazione a servizi pubblici saranno trascritti presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il Superficiario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, con le modalità di cui alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara.

## **3. PRESCRIZIONI TECNICHE DEGLI INTERVENTI**

### **3.1. CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

La redazione del progetto definitivo ed esecutivo, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie e la realizzazione di tutti gli interventi sono a totale ed esclusivo carico del superficiario.

La fase di progettazione dovrà necessariamente partire da un puntuale rilievo in grado di evidenziare lo stato di fatto del complesso, lo stato di degrado generale e degli elementi strutturali, valutando altresì le più opportune modalità di intervento.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati a regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti, anche in tema di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche, oltre che di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro. Al termine dei lavori, il superficiario dovrà consegnare al Comune tutta la documentazione attestante la fine dei lavori, l'eventuale collaudo degli impianti e i certificati di agibilità.

Al fine di garantire che la rifunzionalizzazione del compendio rispetti il vincolo prevalente di finalità sportive, il rilascio degli eventuali titoli abilitativi per lo svolgimento di attività commerciali da parte del

Comune sarà subordinato alla conclusione dei lavori e delle attività di riqualificazione e realizzazione dei nuovi impianti sportivi. Le istanze per la richiesta di avvio delle attività commerciali, corredate da tutta la documentazione necessaria e quant'altro occorrente ai sensi della normativa, dovranno essere consegnate al Comune.

Le istanze relative a queste ultime attività, corredate di tutta la documentazione necessaria (attestazioni, elaborati progettuali, autocertificazioni e quant'altro occorrente ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente) dovranno essere presentate al competente ufficio prima dell'inizio della relativa attività secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

A pena di risoluzione del contratto di concessione del diritto di superficie, tutti i relativi interventi di riqualificazione dovranno essere completati secondo il cronoprogramma presentato in sede di offerta e comunque entro e non oltre 24 mesi dal rilascio/accoglimento delle autorizzazioni urbanistico - edilizie necessarie.

La richiesta inerente il rilascio dei prescritti titoli edilizi abilitativi dovrà essere presentata al competente ufficio entro 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto, a pena di risoluzione del contratto di concessione del diritto di superficie.

Il mancato rispetto delle tempistiche di cui sopra comporta l'incameramento della garanzia all'uopo prestata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c. senza diritto a risarcimenti, rimborsi e indennizzi di sorta e ivi inclusa la restituzione del prezzo corrisposto.

Il completamento degli interventi dovrà essere attestato mediante dichiarazione di fine lavori e collaudo, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, di tutte le autorizzazioni necessarie. La conseguente apertura al pubblico dell'impianto dovrà effettuarsi nella rigorosa osservanza di tutte le norme di polizia amministrativa, commercio, sanità igieniche nonché delle norme di legge nazionali e regionali e dei regolamenti comunali che disciplinano le strutture ospitanti le attività sportive.

### 3.2 AGIBILITÀ E CLASSE ENERGETICA / APE

L'edificio, che attualmente versa in stato di degrado avanzato a seguito del disuso, dispone del certificato di collaudo tecnico amministrativo rilasciato al momento della realizzazione dell'impianto approvato con Determinazione Dirigenziale n. 348 del 17.06.2002 nonché del certificato di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato del 05.09.1997 depositato presso il Genio Civile.

L'edificio non dispone di certificazione energetica, se necessario sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del formale atto di concessione nonché di ottenere tutte le certificazioni (es. di conformità impiantistica) richieste dalla normativa per poter avviare e svolgere le attività.

Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'uso razionale dell'energia, l'efficienza energetica degli edifici e produzione di energia da fonti rinnovabili. Tale relazione dovrà attestare il rispetto delle norme in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato che ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991 n. 10 il

proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

Sarà inoltre cura dell'Aggiudicatario verificare la conformità catastale dell'Immobile e pertanto vanificarne con semplice sopralluogo l'uniformità della scheda catastale con lo stato di fatto dei luoghi e nel caso procedere con la denuncia di variazione presso l'A. d. E. di Torino Sez. Fabbriicati.

### 3.3 BONIFICHE AMBIENTALI

Per quanto a conoscenza dell'Amministrazione, l'area non presenta situazioni che possano far pensare alla necessità di attivare procedimenti di bonifica. In ogni caso, resta inteso che nel caso in cui emergesse la necessità, il superficiario avrà l'obbligo di eseguire a propria cura e spese tutte le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne il Comune da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica.

Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività anche di carattere amministrativo e afferente alla rimozione e lo smaltimento dei materiali rimarrà in ogni caso a esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione materiale come sopra meglio precisato. La documentazione attestante l'eventuale esecuzione delle operazioni di bonifica effettuate dovrà essere trasmessa all'Amministrazione competente.

I lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati nel 1995 pertanto, ai sensi della normativa vigente all'epoca, l'immobile non dovrebbe contenere amianto. Non si esclude oltremodo la presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili del complesso immobiliare. Qualora ne fosse accertata la presenza occorrerà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie e tecniche di approvazione 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".

### 3.4 OPERE STRUTTURALI, EDILI E IMPIANTISTICHE

Allo stato attuale non è disponibile documentazione circa la conformità edile ed impiantistica del fabbricato, che necessita comunque di un intervento di manutenzione straordinaria per poter essere reso agibile allo svolgimento delle attività, in quanto sono state rilevate alcune difformità di modesta entità circa una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché alcune modifiche apportate all'impianto termico, tramite sezionamento di parte dello stesso, rispetto alla situazione originaria.

Il Comune non fornisce pertanto alcuna garanzia circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. Il superficiario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.

Non è consentito alcun aumento di SLP rispetto all'esistente attraverso la realizzazione di nuovi manufatti permanenti. È invece consentito il posizionamento di strutture amovibili quali gazebo, dehor e container, comunque nel limite massimo del 10% della superficie coperta dell'edificio già ivi realizzato, ferma restando la necessità di richiesta e ottenimento dei prescritti titoli abilitativi edilizi necessari, previsti dalle norme

vigenti in materia.

Il montaggio di una o più tensostrutture e/o strutture amovibili destinate a spogliatoi è consentito, purché sia strettamente funzionale all'impianto al fine dello svolgimento dell'attività sportiva e non verrà considerato ai fini del conteggio dei limiti di aumento di SLP di cui al precedente capoverso.

Qualsiasi intervento da realizzarsi successivamente alla conclusione dei lavori iniziali proposti in sede di gara, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune, che dovrà verificarne la rispondenza con i principi generali dell'affidamento, con le sue finalità ed in particolare con il vincolo di destinazione sportiva dell'area. Tali interventi potranno infatti essere autorizzati soltanto se finalizzati ad aumentare, potenziare ed espandere l'offerta sportiva per gli utenti, mediante l'introduzione di nuove discipline, aree attrezzate per lo svolgimento di attività sportive o attività complementari purché strettamente connesse all'attività sportiva offerta.

Sarà in ogni caso onere e cura del superficiario ottenere tutte le autorizzazioni di volta in volta richieste dai diversi Enti per la realizzazione, l'esecuzione e/o la messa in servizio degli eventuali interventi, presentando poi la relativa documentazione al Comune.

Saranno a carico del superficiario tutti i costi connessi al rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruzione, inclusi gli eventuali contributi di costruzione e oneri di urbanizzazione nelle modalità e nei termini definiti dalla normativa e dal regolamento comunale.

Le opere di rifunionalizzazione del complesso sportivo dovranno essere eseguite dal superficiario ponendo particolare cura nel mantenimento nel contesto delle alberature poste lungo via Primo Barbi Cinti.

### 3.5 CONDIZIONI DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Nell'ambito della gestione degli impianti e delle attività svolte all'interno dell'area, il superficiario si impegna a rispettare tutte le normative vigenti in tema di sicurezza, igiene e lavoro.

Il superficiario dovrà altresì redigere un regolamento interno per l'utilizzo delle strutture e degli impianti da parte degli utenti e/o delle eventuali altre associazioni e società sportive. Tale regolamento dovrà essere condiviso con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere esplicitamente accettato dagli eventuali soggetti fruitori dei servizi ed essere chiaramente esposto e disponibile per gli utenti negli spazi aperti al pubblico.

Il superficiario si impegna, per tutta la durata della concessione del diritto di superficie, a mantenere in buono stato manutentivo tutte le strutture e gli impianti, al fine di garantirne la disponibilità e la fruibilità per gli utenti per l'utilizzo sportivo, nonché le condizioni di sicurezza prescritte dalla normativa. Al termine della concessione del diritto di superficie, le strutture e gli impianti dovranno risultare in buono stato di manutenzione, conservazione e condizioni igienico-sanitarie. Eventuali danni, carenze e non conformità riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese del superficiario prima della riconsegna del complesso al Comune.

Si demanda a successivo specifico verbale di consegna la disciplina, in contraddittorio con l'aggiudicatario, delle modalità di utilizzo e riconsegna degli arredi e attrezzature facenti parte del complesso, fatto salvo il loro perimento dovuto all'uso nonché l'eventuale smaltimento diretto a cura del concessionario.

Il monitoraggio della corretta esecuzione delle attività di gestione e delle attività sportive, ricreative e

formative di cui sopra sarà effettuato dal Settore Welfare del Comune. A tal fine, il superficiario dovrà produrre al Comune entro il 30 settembre di ogni anno una relazione accompagnata da un rendiconto gestionale, riferito alla stagione sportiva precedente, che illustri la situazione complessiva della gestione (ad esempio, già di utilizzatori, numeri assoluti di utenti e ingressi, tariffe applicate, etc.) secondo un modello predisposto dal Comune. Il superficiario dovrà altresì riportare al Comune, Settore Lavori Pubblici e Fondi Europei, una sintesi delle principali attività di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguite sulle strutture e sugli impianti.

Per tutta la durata del diritto di superficie il complesso sportivo o porzioni di esso, sulla base delle richieste dell'Amministrazione, dovrà essere messo necessariamente a disposizione del Comune per 10 giornate annue gratuite non necessariamente consecutive, per lo svolgimento di manifestazioni o eventi direttamente organizzati dalla medesima o dalla stessa patrocinata e dichiarate di particolare interesse cittadino con atto della Giunta Comunale; la messa a disposizione dovrà comprendere i servizi necessari al funzionamento senza oneri per l'Amministrazione. Le giornate saranno indicate dall'Amministrazione con un preavviso di almeno 15 giorni dalla prima manifestazione che dovrà essere ospitata. Tale termine potrà essere derogato in caso di accordo tra il Comune ed il titolare del diritto di superficie.

In ogni caso, i funzionari del Comune avranno sempre diritto di accedere al complesso sportivo per verificare il puntuale adempimento delle obbligazioni contrattuali e il rispetto delle normative vigenti. Il concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

L'Amministrazione comunale si riserva di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

#### **4. ONERI A CARICO DEL SUPERFICIARIO**

##### **4.1. OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DEL SUPERFICIARIO**

Ai fini del rilascio del diritto di superficie, con l'obiettivo di garantire l'adempimento di tutte le obbligazioni da parte del superficiario ed in particolare la rifunzionalizzazione del compendio per finalità sportive ed il pagamento del canone, dovrà essere rilasciata una garanzia, a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione.

La garanzia fideiussoria a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria deve essere rilasciata con le seguenti modalità: deve essere emessa e firmata digitalmente; essa deve essere altresì verificabile telematicamente presso l'emittente ovvero gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi dell'articolo 8-ter, comma

1, del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, conformi alle caratteristiche stabilite dall'AGID.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Il superficiario dovrà stipulare e mantenere attiva ed efficace per tutta la durata del diritto di superficie, presso primaria compagnia di assicurazione una apposita Polizza Assicurativa, al fine di garantire il complesso contro i rischi di incendio ed eventi naturali, tenendo conto del valore di ricostruzione a nuovo delle opere e degli impianti.

Il superficiario dovrà inoltre stipulare e mantenere attiva una polizza per la responsabilità civile (RCT/RCO) per tutti i danni causati a terzi, a prestatori d'opera e a beni di terzi anche per cause imputabili all'immobile in diritto di superficie, per un massimale non inferiore ad euro 1.500.000 (un milione e cinquecentomila euro).

Le polizze di cui sopra dovranno essere indicizzate e il superficiario dovrà fornirne copia al Comune, unitamente alle relative quietanze.

Il Superficiario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Superficiario sosterrà ogni onere ed incombenza necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

Il Superficiario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione alle attività svolte all'interno del compendio, rimanendo in ogni caso il Comune sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Superficiario, che terrà sempre indenne il Comune da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

Il Superficiario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere.

#### 4.2. UTENZE E ALTRI ONERI

Sono interamente a carico del superficiario tutte le spese relative alle utenze, sia per gli allacci e le attivazioni sia per i consumi. Sono altresì a carico del superficiario tutti gli oneri, le tasse e i contributi richiesti da Enti Pubblici (es. Comune, Consorzi di bonifica, etc.) in funzione delle attività svolte.

Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Superficiario, al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Superficiario tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'immobile.

Sono altresì a totale carico del superficiario tutte le eventuali multe e sanzioni, da chiunque erogate, per cause direttamente imputabili alla costruzione, gestione, conduzione e manutenzione delle strutture e degli impianti per tutta la durata della concessione del diritto di superficie.

#### 4.3. VINCOLO DI DESTINAZIONE

Al fine di assicurare nel tempo il mantenimento della destinazione d'uso del compendio a finalità prevalentemente sportive, il contratto prevederà l'uso pubblico dell'impianto e il vincolo di destinazione della struttura ad uso prevalentemente sportivo. Detta destinazione non pregiudica l'ammissibilità delle attività accessorie strettamente pertinenti allo svolgimento dell'attività principale, quali ad esempio l'attività di pubblico esercizio (es. bar a servizio degli utenti dell'impianto) con i vincoli e le modalità indicate al Punto 2.3.

#### 4.4. ULTERIORI CLAUSOLE CONTRATTUALI

Il Superficiario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, la gestione del compendio secondo gli standard di qualità richiamati nella Proposta Progettuale presentata in sede di gara.

È fatta salva la possibilità per il Superficiario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici della gestione degli impianti sportivi, nei limiti e con le modalità previste dalle norme vigenti in materia ed in relazione a quanto specificato nella Proposta Progettuale presentata in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Superficiario. I rapporti tra il Superficiario e gli eventuali soggetti gestori o utilizzatori degli spazi dovranno essere regolati con apposito atto tra le parti, che dovrà obbligatoriamente riportare le clausole stabilite nel presente capitolato, in particolare relativamente alla destinazione d'uso di cui al Punto 2.3. Tale atto dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale, subordinatamente al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti in capo al soggetto terzo previsto nel Bando di gara. Il Superficiario resta in ogni caso responsabile nei confronti del Comune per tutte le obbligazioni gli impegni relativi alle attività affidate a terzi, sollevando il Comune medesimo da ogni pretesa o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle attività affidate.

Gli eventuali soggetti terzi gestori sono tenuti ad osservare integralmente e/o a far osservare, oltre alle obbligazioni assunte dal Superficiario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'attività esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Tali eventuali attività dovranno essere esercitate esclusivamente a servizio dei fruitori dell'impianto e non potranno essere svolte come pubblico esercizio.

Alla scadenza della concessione cesseranno tutti i rapporti eventualmente instaurati dal Superficiario con eventuali soggetti terzi, suoi successori o aventi causa sulla base di quanto previsto dall'art. 954 commi 1 e 2 c.c..

In caso di cessione del diritto di superficie, si applica quanto previsto dall'art. 5 dello Schema di contratto.

Per quanto riguarda le clausole di rinuncia, revoca e risoluzione del contratto, si applica quanto previsto dall'art. 6 dello Schema di Contratto.