



CITTA' di AVIGLIANA
Provincia di TORINO

ESTRATTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 29

OGGETTO: CENTRO POLIFUNZIONALE LA FABRICA. ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE ALL' ENTE DI FORMAZIONE CASA DI CARITÀ ARTI E MESTIERI.

L'anno **2011**, addì **21** del mese di **Febbraio** alle ore **16.50** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Sindaco - MATTIOLI Carla	SI
Assessore - REVIGLIO Arnaldo	SI
Assessore - ARCHINA' Giuseppe	SI
Assessore - BRACCO Angela	SI
Assessore - BRUNATTI Luca	SI
Assessore - MARCECA Baldassare	SI
Assessore - TAVAN Enrico	SI

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. **GUGLIELMO Giorgio**.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione predisposta dall'Area Lavori Pubblici e Tecnico Manutentivo n. 124 in data 18.02.2011 allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, avente per oggetto: "CENTRO POLIFUNZIONALE LA FABRICA. ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE ALL' ENTE DI FORMAZIONE CASA DI CARITÀ ARTI E MESTIERI.";

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento per le motivazioni tutte in essa contenute;

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 del D. Lgs 18.8.2000 n. 267, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, che allegati alla presente deliberazione ne fanno parte integrante e sostanziale;

Visti gli artt. 42 e 48 del Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 in ordine alla competenza degli organi comunali;

Visto l'art. 163, comma 3 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267, in merito all'esercizio provvisorio;

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno in data 17/12/2010 con cui è stato differito al 31/3/2011 il termine di approvazione del bilancio di previsione 2011 per gli Enti Locali;

Vista la deliberazione consiliare n. 31 del 23/04/2010, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il bilancio di previsione dell'esercizio 2010 e pluriennale 2010/2012;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 17/5/2010, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il piano degli obiettivi assegnati ai Responsabili di Area unitamente alle risorse necessarie per l'esecuzione dei programmi e progetti di bilancio:

Richiamato il Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”;

Visto lo Statuto Comunale:

Visto lo Statuto Comunale;

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di accogliere integralmente la proposta dell'Area Lavori Pubblici e Tecnico Manutentivo allegata alla presente quale parte integrale e sostanziale.

SUCCESSIVAMENTE

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U. approvato con D. Lgs 18/8/2000, n. 267.

Area Lavori Pubblici e Tecnico Manutentiva

Alla Giunta Comunale
proposta di deliberazione n. 124
redatta dal Settore Lavori Pubblici e Tecnico Manutentivo

OGGETTO: CENTRO POLIFUNZIONALE LA FABRICA. ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE ALL' ENTE DI FORMAZIONE CASA DI CARITÀ ARTI E MESTIERI.

Premesso:

- che il Comune di Avigliana è proprietario di un complesso polivalente denominato "La Fabrica" sito in Via IV Novembre 19 costituito da Aule, Uffici, Biblioteca Civica, Bar, Centro Sociale, Spazio Teatro Danza, Auditorium;
- che il complesso, per la parte formativa, è stato gestito fino all'anno 2009 dallo IAL Piemonte;
- che il suddetto Ente di Formazione, inadempiente contrattualmente nei confronti dell'Amministrazione Comunale, è stato posta in amministrazione controllata e, successivamente, le sue attività sono state aggiudicate, tramite gara pubblica, a diversi soggetti operanti nello stesso campo;
- che l'Ente di Formazione "Casa di Carità Arti e Mestieri" di Torino si è aggiudicata i corsi di formazione regionali, curati precedentemente dallo IAL Piemonte in Avigliana;
- che il Comune di Avigliana intende perseguire la continuità didattica nel campo della formazione professionale, culturale e dell'assolvimento dell'obbligo scolastico individuando un unico gestore del complesso polivalente pur riservandosi ampia liberalità di esercizio per alcune attività culturali propriamente connesse al tempo libero, al servizio sociale, all'intrattenimento.
- Che con propria passata deliberazione numero 249/2010 al fine di garantire la continuità didattica è stato riconosciuto il subentro di attività all'Ente di formazione Casa di Carità Arti e Mestieri;
- che sono stati conclusi giusta nota del 17/02/2011, prot. n. 0003202 gli accordi tra l'Amministrazione Comunale e la Casa di Carità Arti e Mestieri per identificare le destinazioni d'uso, i costi e gli obblighi gestionali;
- che si rende necessario procedere all'affidamento del servizio gestionale attraverso specifica concessione amministrativa novennale in quanto :
 - Il Comune aveva affidato in gestione a IAL CISL Piemonte il Complesso polivalente La Fabbrica;
 - Con sentenza 29 maggio 2009 il Tribunale Fallimentare di Torino ha dichiarato lo stato di insolvenza, ai sensi del D. Lgs. 270/99 di IAL CISL Piemonte;
 - Con decreto del 17 luglio 2009 il Tribunale Fallimentare di Torino ha dichiarato aperta la procedura di amministrazione straordinaria di IAL CISL Piemonte;
 - La Fondazione, con contratto sottoscritto in data 17 settembre 2010, si è resa cessionaria, tra il resto, del complesso aziendale facente capo a IAL CISL denominata Agenzia Formativa "Fabrica" sita in Avigliana (TO);
- A norma dell'art. 63 comma 5 del D. Lgs. 270/99, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute, anteriori al trasferimento;
- Che il corrispettivo annuo lordo di concessione da corrispondersi al Comune, giusta perizia di congruità redatta dall'Ufficio tecnico in data 17/02/2011 ed accettata dall'Ente di formazione casa di carità arti e mestieri è stabilito in euro 70.000.
- Che l'ufficio tecnico ha predisposto I seguenti documenti già condivisi :

Schema di concessione
Schema di subconcessione
Regolamento di uso dei beni e relativo riparto di spesa
Planimetrie indicanti le destinazioni d'uso

SI PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

1° - Di individuare la Fondazione Casa di Carità Arti e Mestieri onlus, Corso Benedetto Brin 26 – Torino C.F. 09809670012 quale concessionario per la durata di nove anni del complesso polivalente “La Fabrica” per gli usi didattici e culturali meglio individuati negli atti negoziali surrichiamati.

2°- Di approvare I seguenti atti negoziali predisposti dall'ufficio tecnico ed accettati dale parti :
Schema di concessione
Schema di subconcessione
Regolamento di uso dei beni e relativo riparto di spesa
Planimetrie indicanti le destinazioni d'uso

3 - Di dare atto che la fondazione Casa di Carità arti e mestieri subentrerà nel ruolo di Amministratore unico delle spese gestionali ordinarie e straordinarie e titolare delle attività 83-85 DM 16 Febbraio 1982.

4 - Di individuare e nominare unico responsabile del procedimento l'Arch. Caligaris Paolo, Direttore dell'Area Lavori Pubblici e tecnico manutentiva.

5 - Di dichiarare, attesa l'urgenza, con voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U., approvato con D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Avigliana, 18 Febbraio 2011

Il Direttore Area Lavori Pubblici
E Tecnico Manutentiva
f.to (Arch. Paolo Caligaris)

Il Sindaco
f.to (Carla Mattioli)

comune di
AVIGLIANA



Codice Amministrazione: **c_a518**

Prot. Generale n: **0003202** A

Data: **17/02/2011** Ora: **10:49**

Classificazione:

ILPP

Trasmettore

Adr

Ref

Assente

Sindaco

Segretario

ve
pr. abt

Atto di Concessione

Tra

la **Città di Avigliana**, in persona del sindaco pro tempore (di seguito, per brevità, il **Comune** o anche **il Concedente**),

e

la **Fondazione Casa di Carità Arti e Mestieri**, in persona del Presidente ing. Attilio Bondone, corrente in Torino, (di seguito, per brevità, la **Fondazione** o anche **il Concessionario**)

avente ad oggetto

la struttura Polivalente "La Fabbrica"

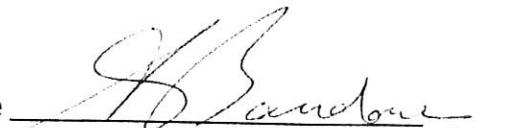
(di seguito, congiuntamente, anche "Le parti")

Versione 07-02-2011

Spediente con intervento ext per effettuare, +
21 Febbraio 2011



Per condivisione


Attilio Bondone
18/02/11

[il presente testo deve considerarsi alla stregua di una mera bozza di lavoro soggetto a modifiche, integrazioni e/o revisioni]

PREMESSO CHE

- il Comune è proprietario del complesso polivalente denominato "La Fabbrica", bene classificato quale Patrimonio indisponibile di cui vengono allegate sub a) e c), al presente atto, le planimetrie generali, il regolamento di uso del complesso con il riparto di spesa e utenza (di seguito, per brevità, complesso polivalente La Fabbrica);
- il suddetto complesso è attrezzato negli ambienti per le seguenti funzioni:

a) Piano terra: AREA DIDATTICA A FORMAZIONE PROFESSIONALE E MOTORIA

Spazio Palestra - 2 blocchi spogliatoi utenti con servizi e docce + ripostiglio - 1 blocco spogliatoi personale con servizi e docce - atrio spogliatoi - locale polivalente (RECEPTION + AULE), bar bouvette con spogliatoio e servizi, dispensa e cucina - atrio e galleria centrale di collegamento con 2 Blocchi servizi, balconata e passerella.

b) AREA DIDATTICA A FORMAZIONE PROFESSIONALE E CULTURALE

Salone Polivalente Cinema / Teatro / Conferenze (Su piano terra e piano primo) - Atrio - 2 blocchi servizi pubblico (dx) - palcoscenico - 4 camerini - 2 blocchi servizi artisti - 3 locali tecnici (sx) - platea n° 286 posti insistente su piano terra e piano primo, attualmente utilizzabile per la massima capienza di 250 posti.

c) Piano Primo : AREA DIDATTICA A FORMAZIONE PROFESSIONALE E BIBLIOTECA

Sala regia - 2 blocchi servizi (dx) - spazio didattico conferenze (dx) (AULE) - ufficio (dx) atrio centrale comune con accesso sala AUDITORIUM/cinema - sala computer (sx)(AULE) - videoteca (sx)(AULE) - salone informatico (sx) (AULE) - biblioteca con soppalco (centrale) E UFFICIO - atrio reception con scale ed ascensore (piano terra e piano primo).

d) AREA DIDATTICA CENTRO ANZIANI E INTRATTENIMENTO

Sala giochi + sala TV (seminterrato) - 2 sale intrattenimento (piano primo)

- Il Comune aveva affidato in gestione a IAL CISL Piemonte il Complesso polivalente La Fabbrica;
- Con sentenza 29 maggio 2009 il Tribunale Fallimentare di Torino ha dichiarato lo stato di insolvenza, ai sensi del D. Lgs. 270/99, di IAL CISL Piemonte;
- Con decreto del 17 luglio 2009 il Tribunale Fallimentare di Torino ha dichiarato aperta la procedura di amministrazione straordinaria di IAL CISL Piemonte;
- La Fondazione, con contratto sottoscritto in data 17 settembre 2010, si è resa cessionaria, tra il resto, del complesso aziendale facente capo a IAL CISL denominata Agenzia Formativa "Fabrica" sita in Avigliana (TO);
- A norma dell'art. 63 comma 5 del D. Lgs. 270/99, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute, anteriori al trasferimento;
- Con l'art. 2.11 del contratto di cessione di complessi aziendali, stipulato- tra gli altri- dalla Fondazione e da IAL CISL Piemonte, è stato espressamente convenuto che "Non formano oggetto di cessione i debiti relativi all'esercizio dei Complessi Aziendali anteriori alla data di trasferimento degli stessi ai sensi dell'art. 63, comma 5, del D. Lgs. 270/99".



- La Fondazione è intenzionata a gestire l'intero complesso polivalente la "Fabrica" di Avigliana come centro di formazione professionale;
- Il Comune, a sua volta, è intenzionato ad affidare in gestione tale complesso polivalente, con lo scopo di perseguire finalità di promozione dell'offerta didattica, nonché della formazione professionale, culturale, aggregativa e sociale;
- Il Comune è altresì intenzionato a delegare ad alcuni soggetti la gestione di attività culturali e di servizio specifiche, mediante la stipula di altrettanti atti di sub concessione, la cui bozza è parimenti allegata infra sub b), (di seguito, per brevità, Assegnatari e anche Sub concessionari);
- La gestione del complesso polivalente rimane affidata ad un unico gestore in ragione della derivata necessità di avere un unico interlocutore in materia di prevenzione incendi e, in ogni caso, in ambito di controlli in materia di sicurezza degli edifici;
- La Fondazione è intenzionata ad ottenere in concessione, alle condizioni di cui infra, il complesso polivalente "La Fabrica";
- Il Comune, con delibera di Giunta Comunale n., in data ha individuato nella Fondazione il concessionario a titolo principale della struttura, per un periodo di nove anni, convenendo la scadenza al 31 agosto 2019;
- La gestione del complesso polivalente dovrà avvenire sulla base di un dettagliato piano economico finanziario derivato dal Regolamento di uso del complesso polifunzionale (di seguito, per brevità, il Regolamento) allegato sub c) a tal fine il Comune riconosce al Concessionario la facoltà di nominare un amministratore di condominio ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1137 e seguenti del codice civile, il quale applicherà il riparto millesimale e di utenza concordato tra le parti;
- il compenso dovuto all'amministratore sarà a carico di tutti gli assegnatari proporzionalmente alle rispettive quote millesimali, come risultanti dal Regolamento;
- La Fondazione - quale concessionario a titolo principale - si è resa disponibile a sub concedere al Comune l'utilizzo dei locali della Biblioteca, del Teatro, degli uffici comunali destinati alla Cultura, Sport ecc., e degli spazi destinati alla palestra ed alle attività di intrattenimento;
- La Fondazione si impegna a corrispondere annualmente al Comune la somma di euro 70.000,00 a titolo di canone concessorio, giusto riparto calcolato dall'ufficio tecnico in ragione delle seguenti scadenze :
 - prima quadrimestralità pari ad euro 23.333 entro il 31 Gennaio di ciascun anno,
 - seconda quadrimestralità pari ad euro 23.333 entro il 30 Maggio di ciascun anno,
 - terza quadrimestralità pari ad euro 23.333 entro il 30 Settembre di ciascun anno;
- La Fondazione si impegna, entro e non oltre la data del 30 maggio 2011, a corrispondere al Comune la complessiva somma di euro 17.500,00, relativamente



all'utilizzo della struttura nell'anno 2010, e la prima quadrimestralità del canone concessorio relativa al 2011;

- Il Comune concede in concessione la gestione del Complesso Polivalente per la durata massima di anni nove a decorrere dalla sottoscrizione della presente convenzione convenendo la scadenza del presente contratto alla data del 31 Agosto 2019;
- La Fondazione accetta di volturarsi a proprio nome le attività elencate negli articoli 83 e 85 del D.M. 16/2/1982, nonché le utenze ed i costi dell'amministrazione del Complesso Polivalente La Fabbrica, costi di utenze e amministrazione che verranno ripartiti tra i sub concessionari ed il concedente secondo il Regolamento allegato sub c);
- La fondazione accetta di aderire al piano di riqualificazione energetica "servizio calore plus", in corso di affidamento da parte del Comune per il complessivo proprio patrimonio edilizio, ai sensi del D. Lgs. 115/2008, volturando anche le utenze energetiche a favore del gestore individuato dal Comune.
- Il Comune dichiara di essere consapevole ed accetta che la Fondazione provveda a volturarsi al nuovo gestore individuato dal Concedente, rispettando le tempistiche contrattualmente imposte dall'attuale gestore al fine di evitare l'applicazione delle penali contrattuali;

Tutto ciò premesso, le Parti stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1

- 1.1.** Le premesse e gli allegati sono parte integrante e inscindibile della presente concessione.
- 1.2.** Il Comune affida alla "Fondazione Casa di Carità Arti e Mestieri - Onlus" di Torino, con sede legale in corso Benedetto Brin, 26 – 10149 Torino, la gestione del complesso polivalente "La Fabrica", così come identificata nelle planimetrie allegati sub a) consistente nella totalità degli spazi interni ed esterni.

ARTICOLO 2

- 2.1.** Il Concessionario, assume quindi il ruolo di soggetto gestore, responsabile unico di tutta la struttura, ai fini della relativa agibilità, nei confronti dell'Ente Statale delegato ai controlli in materia di prevenzione incendi ed in generale in materia di sicurezza degli edifici; la eventuale sub-concessione di parti della struttura a terzi soggetti (pubblici o privati) non affievolirà né snaturerà tale rapporto di responsabilità.

2.2. In ogni caso, i sub concessionari (di seguito anche Assegnatari) risponderanno, con riferimento alle norme di sicurezza della struttura, alla Fondazione, unico soggetto responsabile e titolare delle attività previste dagli artt. 83 e 85 del D.M. 16/02/1982.

2.3. In particolare, il Concessionario sarà responsabile della manutenzione ordinaria e straordinaria e della verifica periodica dei seguenti impianti e attrezzature di sicurezza:

- impianto idranti e relativi gruppi di pompaggio;
- impianto di rilevazione incendi;
- estintori;
- porta antincendio.

Per le suddette manutenzioni e le verifiche il Concessionario si avvarrà di ditte e personale abilitato (le cui spese verranno ripartite tra i Subconcessionari secondo il riparto millesimale).



contenuto nel Regolamento allegato *sub c*). In ogni caso, ciascun Subconcessionario, all'interno degli spazi assegnati, sarà responsabile dell'osservanza delle norme di sicurezza previste nel CPI (artt. 83 e 85 del D.M. 16 febbraio 1982).

Sarà unico ed esclusivo responsabile della centrale termica il gestore del servizio calore individuato dal Concedente, il quale sarà tenuto, in ottemperanza alla normativa in tema di sicurezza, a provvedere alla nomina del Terzo Responsabile.

2.4. Ai fini degli adempimenti prescritti dal D. Lgs. 81/08, ogni Subconcessionario sarà tenuto ad ottemperare agli obblighi di legge in materia di sicurezza e salute sul lavoro, in particolare rispettando scrupolosamente le prescrizioni contenute all'art. 26 del D. Lgs. 81/08 e impegnandosi inoltre a coordinarsi con il Concessionario e a fornire a quest'ultimo tutta la documentazione idonea a dimostrare l'avvenuto adempimento degli obblighi prescritti dalla normativa vigente in tema di sicurezza.

2.5. Dal canto suo la Fondazione si occuperà del coordinamento coinvolgendo tutti i RSPP e i soggetti adibiti alla prevenzione così da tutelare la sicurezza delle aree destinate agli spazi comuni ed assicurare la gestione ottimale del piano di emergenza e di evacuazione, che prevede obbligatoriamente due esercitazioni annuali di esodo dall'edificio.

2.6. Il Subconcessionario sarà tenuto a rilasciare, contestualmente alla stipula dei contratti con il Concessionario, una dichiarazione con la quale riconoscerà di aver adempiuto alle prescrizioni indicate dal CPI e alle prescrizioni contenute nel D. Lgs. 81/08.

2.7. Il Comune si impegna inoltre a rilasciare al Concessionario copia delle seguenti certificazioni:

- agibilità dei locali;
- collaudo statico;
- destinazioni d'uso;
- idoneità igienico-sanitaria dei locali ad uso scolastico;
- dichiarazione di conformità alla regola dell'arte degli impianti elettrico, termico ed idro sanitario;
- documentazione certificata dell'esistenza dell'impianto di terra e documentazione delle verifiche periodiche della corretta funzionalità dell'impianto;
- documentazioni e certificazioni relative all'ascensore;
- certificazioni relative ai vetri delle porte e delle finestre (secondo UNI 7697 obbligatorie ai sensi di legge se già disponibili);
- dichiarazione di conformità degli impianti accessori ai fini del rilascio del CPI (ovvero, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, rilevazione fumi, allarme antincendio, idranti, gruppo di pressurizzazione, gas, certificazione ISPESL della caldaia, etc.) e, in ogni caso, qualsivoglia ulteriore documentazione verrà richiesta dai Vigili del Fuoco o altri enti preposti, relativamente alla struttura e/o agli impianti.

Il Comune si impegna, infine, a far pervenire al Concessionario il parere della commissione di vigilanza, obbligatoria per i locali di pubblico spettacolo.

Articolo 3

La Fondazione, quale Ente Concessionario a titolo principale, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, sub concederà al Comune e ad eventuali altri soggetti da quest'ultimo indicati l'utilizzo dei locali della Biblioteca, del Bar, del Teatro, nonché di quelli destinati a uffici comunali della Cultura, Sport ecc, mediante la stipula di altrettanti atti di sub concessione, la cui bozza è allegata alla presente concessione *sub b*).



Articolo 4

4.1. Il Concessionario si impegna ad istituire e gestire direttamente le attività didattiche, nonché di formazione professionale, mediante l’impiego di proprio personale qualificato.

4.2. Tale attività verrà svolta nei locali identificati nella planimetria allegata *sub a*), così come specificato nel precedente articolo 1.

Articolo 5

Il Concessionario corrisponderà annualmente all'Amministrazione Comunale, (in tre rate di eguale importo con scadenza rispettivamente al 31 gennaio, al 30 maggio e al 30 settembre) la somma di Euro 70.000,00, a titolo di canone concessorio ~~canone~~ ~~soppetto~~

Dicembre

Articolo 6

6.1. Il Concessionario assegnerà il ruolo di Amministratore del complesso polivalente "La Fabrica" ad una persona di propria fiducia, la quale potrà stipulare contratti con soggetti terzi e procedere alla suddivisione dei costi fra i vari Assegnatari in ragione dei rispettivi millesimi e dei costi utenza.

6.2. Le spese inerenti la suddetta prestazione professionale saranno ripartite tra i Subconcessionari proporzionalmente alle quote millesimali così come indicate nel Regolamento allegato *sub c*).

6.3. A tal fine, le Parti riconoscono e approvano il riparto millesimale e di utenza riportato nel Regolamento allegato *sub c*, alla cui stregua sarà regolata la gestione del complesso polivalente "La Fabrica".

6.4. Le spese per la climatizzazione invernale ed estiva saranno ripartite sulla base dell'energia e delle unità di misura contabilizzate per ciascun utente dal gestore del "servizio calore plus" per il 70% mentre il restante 30% su base millesimale, secondo le tariffe e con le modalità stabilite nella convenzione stipulata con il Comune per il predetto servizio.

Articolo 7

Le quote millesimali, di superficie, volumetriche e di funzione del complesso polivalente "La Fabrica" risultano essere quelle indicate nel Regolamento.

Articolo 8

8.1. La durata della concessione è stabilita in anni nove, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto convenendo la scadenza al 31 Agosto 2019.

8.2. È escluso ogni tacito rinnovo ed è fatto divieto assoluto al Concessionario di cedere a qualsivoglia titolo a terzi la presente concessione.

Articolo 9

Articolo 5

Il Concessionario potrà recedere dal presente contratto, dandone comunicazione al Concedente almeno 12 mesi (dodici mesi) prima della data in cui intenderà rilasciare il complesso polivalente "La Fabrica".

Articolo 10

Articolo 16

Il Concessionario volturerà a proprio nome tutte le utenze della struttura (energia elettrica,), i certificati di prevenzione incendi connessi alle attività elencate negli articoli 83 e 85 del DM 16.02.1982 ed in generale le utenze gestionali, fatte salve quelle espressamente ritenute direttamente ascrivibili al Concedente per necessità espressa o al gestore del "servizio calore plus".

S. ORIENTAMENTO
E FORMAZIONE



Articolo 11

11.1. Il Concessionario - nella sua qualità di amministratore e gestore della struttura - si assumerà direttamente le attività relative alla manutenzione ordinaria delle parti comuni della struttura, nonché le spese delle utenze (illuminazione, riscaldamento, acqua, guardiania) e pulizia dei locali comuni e dell'area esterna del complesso polivalente "La Fabrica".

11.2. Gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria, salvo gli interventi di somma urgenza connessi alla sicurezza del complesso, dovranno essere previamente deliberati dall'assemblea e autorizzati dal Concedente, nei limiti della propria programmazione finanziaria, e saranno integralmente rimborsati dal Concedente.

11.3. Tutti gli oneri sostenuti dal Concessionario (sia per le utenze, sia per la guardiania, sia per la pulizia e la manutenzione ordinaria delle parti comuni del complesso polivalente "La Fabrica") saranno rimborsati al Concessionario dagli Assegnatari, secondo il riparto millesimale previsto nel Regolamento.

11.4. Sono da intendersi compresi nella manutenzione ordinaria tutti gli interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici utilizzati, secondo gli ordinari principi contenuti nella legge 5/8/78 n. 457, art. 31, c. a;

11.5. Sono da intendersi compresi nella manutenzione straordinaria tutti gli interventi necessari a rinnovare e sostituire anche parti strutturali dell'edificio, nonché necessari a realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici (L. 5/8/78 n. 457, art. 31, lettera b);

Articolo 12

12.1. Il Concessionario si impegna a garantire il servizio di guardiania anche per le parti comuni del complesso polivalente "La Fabrica", dal lunedì al venerdì, nella fascia oraria e nel periodo che verranno di anno in anno indicati dalla Fondazione, compatibilmente con il calendario dell'anno formativo di competenza.

12.2. Il Concedente si impegna a garantire i servizi di guardiania nell'ipotesi di eventi e/o manifestazioni o altre tipologie di attività e/o servizi organizzati dal Comune ovvero dagli altri Assegnatari secondo dettagliato cronoprogramma attività.

12.3. I costi del servizio di guardiania, così come descritto dagli artt. 12.1 e 12.2, saranno ripartiti tra i vari Assegnatari proporzionalmente ai millesimi, così come indicati nel Regolamento.

Articolo 13

13.1. Le attività di manifestazione organizzate dal Comune e/o dagli altri Assegnatari saranno regolate da specifici protocolli di sicurezza.

13.2. Il Comune, in occasione di proprie manifestazioni, sarà tenuto a redigere il relativo protocollo di sicurezza, esonerando la Fondazione da qualsivoglia responsabilità.

Articolo 14

14.1. Il Comune e la Fondazione riconoscono e approvano sin d'ora il Regolamento allegato sub c).

14.2. A tale Regolamento dovranno obbligatoriamente adeguarsi anche i soggetti Subconcessionari.



Articolo 15

15.1. Il Concessionario s'impegna a stipulare idonea polizza assicurativa per tutto ciò che concerne ogni rischio derivante dall'utilizzo dei vari locali da parte degli studenti, della classe docente e/o comunque di proprio personale, fatta salva la responsabilità del Comune Concedente, in ordine alla proprietà dell'immobile.

15.2. Le polizze del Concessionario dovranno previamente essere sottoposte alla valutazione di un broker assicurativo, di fiducia del Comune, per un parere tecnico.

Articolo 16

16.1. All'atto della consegna dell'immobile e delle attrezzature verrà redatto un verbale di consistenza in contraddittorio tra il Concessionario e l'Ufficio Tecnico Comunale.

16.2. Tale verbale sarà aggiornato in occasione di eventuali nuove acquisizioni di spazi o fornitura da parte del Comune di nuove attrezzature.

16.3. Alla scadenza della concessione, ovvero in ipotesi di recesso anticipato e/o risoluzione, la Fondazione restituirà gli spazi liberi da persone o cose senza nulla pretendere.

16.4. In occasione del rilascio dei locali da parte del Concessionario, verranno verificati il verbale originario e gli eventuali successivi aggiornamenti e verrà predisposto in contraddittorio tra le parti il verbale di rilascio dei locali.

16.5. Ogni danno – ove effettivamente accertato in contraddittorio dalle Parti - comporterà in capo al Concessionario l'obbligo di provvedere al relativo risarcimento.

Articolo 17

La presente concessione s'intenderà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. all'avverarsi delle seguenti condizioni:

- a. Mancata realizzazione da parte del Concessionario degli interventi di manutenzione ordinaria nei locali assegnati e nelle parti comuni che determini problemi alla struttura tali da renderne indispensabile la chiusura, ovvero che comporti in ogni caso rischi per la incolumità dei frequentatori e degli addetti ai servizi.
- b. Esercizio da parte del Concessionario di attività che esulino dalla destinazione degli impianti e che non siano stati previamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
- c. Violazione da parte del Comune e/o degli Assegnatari degli obblighi prescritti dagli artt. 2.2., 2.4., 2.6., 2.7.
- d. Violazione da parte della Fondazione degli obblighi prescritti dagli artt. 2.3., 2.5. e 21.1.

Articolo 18

18.1. Il Concessionario solleva il Comune da ogni responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi in conseguenza delle attività di formazione svolte nell'ambito dei locali destinati all'utilizzo esclusivo della Fondazione.

18.2. Allo stesso modo il Comune solleva la Fondazione da ogni responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi in conseguenza delle attività da ciascun Assegnatario svolte nell'ambito dei locali assegnati.



Articolo 19

19.1. Le Parti si impegnano già sin d'ora a comporre in via amichevole qualsivoglia controversia dovesse insorgere in ordine all'esecuzione, interpretazione e risoluzione della presente concessione.

19.2. In ogni caso, nell'eventualità in cui il tentativo di componimento bonario delle dispute dovesse sortire esito negativo, sarà competente a decidere di tutte le controversie in via esclusiva il Tribunale di Torino.

Articolo 20

20.1. Ogni e qualsiasi modifica ed integrazione del presente contratto dovrà risultare da accordo scritto di entrambe le Parti.

20.2. Nel caso di invalidità e/o inefficacia di qualsiasi articolo della presente concessione, o di parte di essa, la parte rimanente del contratto non sarà inficiata, fermo restando che le Parti convengono sin da ora di negoziare in buona fede al fine di sostituire detto articolo, o parte dello stesso, con altri accordi validi ed efficaci aventi sostanzialmente lo stesso effetto, avendo riguardo alla materia e agli obiettivi del presente contratto.

Articolo 21

21.1. Il Concessionario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto consegna alla Comune polizza fideiussoria del valore di euro 17.500,00, escutibile a prima richiesta, automaticamente reintegrabile, a titolo di garanzia di tutte le obbligazioni assunte dalla Fondazione con la presente concessione.

21.2. In ipotesi di mancato pagamento da parte della Fondazione del canone concessorio entro i 30 giorni successivi alla scadenza della rata, il Comune, prima di escludere la polizza fideiussoria, dovrà inviare formale lettera raccomandata alla Fondazione contenente l'invito ad adempiere nel termine di 15 giorni.

In difetto di adempimento da parte del Concessionario nel termine sopraindicato, il Concedente avrà facoltà di escludere la polizza fideiussoria.

21.3. Successivamente alla riconsegna dell'immobile e delle attrezzature da parte della Fondazione, qualora le Parti in contraddittorio, all'atto della redazione del verbale di consegna, constatino la sussistenza di danni e concordino sul loro ammontare, il Comune, prima di escludere la polizza fideiussoria, dovrà inviare formale lettera raccomandata alla Fondazione contenente l'invito a risarcire i danni nell'ammontare concordato nel termine di 30 giorni.

In difetto di adempimento da parte della Fondazione nel termine sopraindicato, il Concedente avrà facoltà di escludere la polizza fideiussoria.

Articolo 22

Le Parti dichiarano di voler ricevere le comunicazioni e le notifiche ai seguenti recapiti:

- Fondazione Casa di Carità Arti e Mestieri ONLUS, corso B. Brin n. 26, 10149 Torino
Fax: 011/2212600 - P.I. 09809670012
E-mail: presidenza@carmes.it.
- Comune di Avigliana, piazza Conte Rosso n. 7, 10051 Avigliana Torino
Fax: 011/9769109 - P.Iva 01655950010
E-mail: llpp.avigliana@reteunitaria.piemonte.it.



Articolo 23

Le spese di registrazione della presente Concessione saranno integralmente a carico del Concessionario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Avigliana

Per la Fondazione Casa di Carità Arti e Mestieri di Torino

Allegati.

- a) Planimetrie Complesso Polivalente la Fabbrica
- b) Bozza Atto di sub concessione
- c) Regolamento d'uso ,riparto spese gestione e grafici

(non allegata)

Autentica di firma da parte del Segretario

Per condivisione



S. Bonacina
15/02/2014

Atto di Subconcessione
Tra

la Fondazione Casa di Carità Arti e Mestieri, in persona del Presidente ing. Attilio Bondone, corrente in Torino, (di seguito, per brevità, la **Fondazione** o il **Concessionario** anche il **Subconcedente**)

e

la Città di Avigliana, in persona del sindaco pro tempore (di seguito, per brevità, il **Comune** o anche il **Subconcessionario**),

avente ad oggetto
la struttura Polivalente "La Fabbrica"

(di seguito, congiuntamente, anche "Le parti")

Aggiornato 07-02-2011

intervento con bar bouvette est 1



Per condivisione


Attilio Bondone

15/2/11

[il presente testo deve considerarsi alla stregua di una mera bozza di lavoro soggetta a modifiche, integrazioni e/o revisioni]

PREMESSO CHE

- La Fondazione ha sottoscritto in data odierna la Concessione per la gestione della struttura polivalente "la Fabrica", Ex Cavitor, sita in Avigliana, Via IV Novembre 19, di proprietà del Comune di Avigliana, di seguito allegata *sub a*);
- La Fondazione ha assunto il ruolo di soggetto gestore, responsabile unico di tutta la struttura, ai fini della relativa agibilità, nei confronti dell'Ente Statale delegato ai controlli in materia di prevenzione incendi ed in generale in materia di sicurezza degli edifici;
- La Fondazione conferirà mandato ad un soggetto terzo, all'uopo nominato, per la gestione della struttura Polivalente "La Fabrica", essendo stato a ciò espressamente autorizzato dal Comune con l'atto di concessione;
- La Fondazione intende sub concedere a titolo gratuito al Comune di Avigliana l'utilizzo di parte della struttura polivalente "La Fabrica" e, in particolare, i locali della Biblioteca, il teatro, nonché i locali destinati ad ospitare gli Uffici comunali della cultura, dello sport, centro sociale ecc., così come meglio identificati nella planimetria allegata *sub b*);
- Il Comune di Avigliana, dal canto suo, intende utilizzare in sub concessione, anche tramite affidamento a terzi parte della struttura polivalente "La Fabrica" e, in particolare, i locali della Biblioteca, il teatro, nonché i locali destinati ad ospitare gli Uffici comunali della cultura, dello sport, centro sociale ecc., così come meglio identificati nella planimetria allegata, facendosi carico esclusivamente dei costi di gestione della struttura, nei limiti dei millesimi di propria competenza, così come individuati nel Regolamento allegato *sub c*;
- La Fondazione è autorizzata a ripartire tra il sub-concessionario e i suoi assegnatari tutti i costi di gestione della struttura Polivalente (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, i costi afferenti all'energia elettrica, al riscaldamento, agli interventi di manutenzione ordinaria e pulizia degli spazi comuni, al servizio di guardia, all'acqua, al compenso per l'Amministratore della struttura polivalente, ecc.) secondo il riparto in millesimi indicato nel Regolamento allegato *sub c*;

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1

- 1.1. Le premesse e gli allegati sono parte integrante e inscindibile della presente sub concessione.
- 1.2. La Fondazione sub concede a titolo gratuito al Comune di Avigliana l'utilizzo di parte della struttura polivalente "La Fabrica" e, in particolare, i locali della Biblioteca, il teatro, nonché i locali destinati ad ospitare gli Uffici comunali della cultura, dello sport, centro sociale ecc., così come meglio identificati nella planimetria allegata *sub b*).
- 1.3. Il Comune avrà facoltà di concedere in affidamento a terzi soggetti i locali oggetto della presente sub concessione.

bar-bouvette.



ARTICOLO 2

2.1. Il Subconcessionario risponderà, con riferimento alle norme di sicurezza della struttura, alla Fondazione, unico soggetto responsabile e titolare delle attività previste dagli artt. 83 e 85 del D.M. 16/02/1982.

2.2. Ai fini degli adempimenti prescritti dal D. Lgs. 81/08, il Subconcessionario sarà tenuto ad ottemperare agli obblighi di legge in materia di sicurezza e salute sul lavoro, in particolare rispettando scrupolosamente le prescrizioni contenute all'art. 26 del D. Lgs. 81/08 e impegnandosi inoltre a coordinarsi con la Fondazione e a fornire a quest'ultima tutta la documentazione idonea a dimostrare l'avvenuto adempimento degli obblighi prescritti dalla normativa vigente in tema di sicurezza.

2.3. Dal canto suo la Fondazione si occuperà del coordinamento coinvolgendo tutti i RSPP e i soggetti adibiti alla prevenzione così da tutelare la sicurezza delle aree destinate agli spazi comuni ed assicurare la gestione ottimale del piano di emergenza e di evacuazione, che prevede obbligatoriamente due esercitazioni annuali di esodo dall'edificio.

2.4. Il sub concessionario sarà tenuto a rilasciare, contestualmente alla stipula dei contratti con il Concessionario, una dichiarazione con la quale riconoscerà di aver adempiuto alle prescrizioni indicate dal CPI e alle prescrizioni contenute nel D. Lgs. 81/08.

Articolo 3

3.1. La responsabilità specifica di gestione degli spazi oggetto della presente sub concessione ancorché affidati a soggetti terzi, sarà a carico del Comune, il quale sarà quindi unico ed esclusivo responsabile della sicurezza, secondo quanto convenuto dagli artt. 2.2., 2.4., 2.6. e 2.7. della concessione, relativamente alle attività ivi svolte, per quanto concerne i piani di emergenza, la sussistenza di squadre di emergenza e di quant’altro previsto dalle normative vigenti in materia di sicurezza, anche in occasione di manifestazioni pubbliche.

3.2. Il Comune sarà unico responsabile nei confronti della Fondazione ai fini dell'agibilità della porzione della struttura polivalente affidatagli con la presente Sub concessione e sarà tenuto a rispettare le norme indicate nel Regolamento allegato sub c), nonché dall'atto di concessione.

3.3. Ciascun Subconcessionario sarà tenuto a (e si farà carico di) tutti gli interventi di ordinaria manutenzione relativamente ai locali assegnati.

3.4. il Subconcessionario ed i relativi assegnatari saranno tenuti ad adempiere alle proprie obbligazioni con la diligenza di cui all'art. 1176 c.c., assumendo la custodia dei locali e dei beni assegnati, con gli obblighi di cui agli artt. 1583 e 2051 c.c., esonerando la Fondazione da qualsivoglia responsabilità nei confronti dei terzi.

Articolo 4

Il Comune si impegna a gestire direttamente le attività svolte nei locali oggetto della presente sub concessione e contraddistinti nella planimetria allegata sub b) esonerando espressamente ed incondizionatamente la Fondazione da qualsivoglia responsabilità per eventuali danni arrecati a terzi, ovvero arrecati alla struttura Polivalente.

Articolo 5

5.1. Tutti costi di gestione della struttura Polivalente (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, i costi afferenti all'energia elettrica, al riscaldamento, agli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia delle parti comuni, al servizio di guardiania, all'acqua, al compenso per l'Amministratore, ecc.) saranno ripartiti tra i Subconcessionario, i suoi assegnatari, proporzionalmente alle quote millesimali così come indicate nel Regolamento allegato *sub c*).



5.2. A tal fine, le Parti riconoscono e approvano il riparto millesimale e di utenza riportato nel Regolamento allegato *sub c*, alla cui stregua sarà regolata la gestione del complesso polivalente "La Fabrica".

Articolo 6

Le quote millesimali, di superficie, volumetriche e di funzione del complesso polivalente "La Fabrica" risultano essere quelle indicate nel Regolamento allegato *sub c*), che il Subconcessionario e la Fondazione riconoscono e approvano sin d'ora.

Articolo 7

La sub concessione avrà durata identica a quella della concessione, stabilita in anni nove, con scadenza al 31 Agosto 2019.

Articolo 8

Il Comune si impegna a garantire i servizi di guardiania nell'ipotesi di eventi e/o manifestazioni o altre tipologie di attività/servizi organizzati dal Comune medesimo ovvero dagli altri Assegnatari secondo dettagliato crono programma attività.

Articolo 9

9.1. Il Comune si impegna sin d'ora a far sì che le attività di manifestazione organizzate presso i locali della struttura polivalente "La Fabrica" siano regolate da specifici protocolli di sicurezza.

9.2. Il Comune, in occasione di proprie manifestazioni, sarà tenuto a redigere il relativo protocollo di sicurezza, esonerando la Fondazione da qualsivoglia responsabilità.

Articolo 10

Ciascun Subconcessionario s'impegna a stipulare idonea polizza assicurativa "all risk" per tutto ciò che concerne ogni rischio derivante dall'utilizzo dei locali oggetto della presente sub concessione.

Articolo 11

11.1. All'atto della consegna dei locali e delle attrezzature verrà redatto un verbale di consistenza in contraddittorio tra il Subconcedente ed il Subconcessionario.

11.2. Alla scadenza della sub concessione, ovvero in ipotesi di scioglimento anticipato del rapporto e quindi al momento del rilascio dei locali da parte del Subconcessionario, verranno verificati il verbale originario e gli eventuali successivi aggiornamenti e verrà predisposto in contraddittorio tra le parti il verbale di rilascio dei locali.

11.3. Ogni danno - ove effettivamente accertato in contraddittorio dalle Parti nei locali oggetto della presente sub concessione- sarà esclusivamente a carico del Subconcessionario.

Articolo 12

La presente sub concessione s'intenderà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti di contrall'art. 1456 c.c. all'avverarsi delle seguenti condizioni:

- a. Intervenuto scioglimento della concessione allegata *sub A*;



Articolo 13

Il Comune solleva la Fondazione da ogni responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi in conseguenza delle attività da ciascun Assegnatario svolte nell'ambito dei locali assegnati.

Articolo 14

14.1. Le Parti si impegnano già sin d'ora a comporre in via amichevole qualsivoglia controversia dovesse insorgere in ordine all'esecuzione, interpretazione e risoluzione della presente sub concessione.

14.2. In ogni caso, nell'eventualità in cui il tentativo di componimento bonario delle dispute dovesse sortire esito negativo, sarà competente a decidere di tutte le controversie in via esclusiva il Tribunale di Torino.

Articolo 15

15.1. Ogni e qualsiasi modifica ed integrazione del presente contratto dovrà risultare da accordo scritto di entrambe le Parti.

15.2. Nel caso di invalidità e/o inefficacia di qualsiasi articolo della presente sub concessione, o di parte di essa, la parte rimanente del contratto non sarà inficiata, fermo restando che le Parti convengono sin da ora di negoziare in buona fede al fine di sostituire detto articolo, o parte dello stesso, con altri accordi validi ed efficaci aventi sostanzialmente lo stesso effetto, avendo riguardo alla materia e agli obiettivi del presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Avigliana

Per la Fondazione Casa di Carità Arti e Mestieri di Torino

Allegati.

- a) Atto di concessione
- b) Pianimetrie Complesso Polivalente la Fabbrica
- c) Regolamento d'uso ,riparto spese gestione e grafici

Autentica di firma da parte del Segretario



Per condivisione



CITTÀ DI AVIGLIANA

PROVINCIA DI TORINO

AREA LL.PP. E TECNICO MANUTENTIVA

Piazza Conte Rosso, 7 – 10051 Avigliana - TO

TEL. 0119769141 – Fax 0119769109

e-mail: llpp.avigliana@rcteunitaria.piemonte.it



REGOLAMENTO D'USO DEL COMPLESSO POLIFUNZIONALE DENOMINATO "LA FABRICA"

Articolo 1 – Consistenza del Complesso Immobiliare

Il presente regolamento si riferisce al Complesso Polifunzionale "La Fabbrica" ubicato nel Comune di AVIGLIANA in Via IV Novembre n. 19 ed è finalizzato alla regolazione dei rapporti condominiali posti in essere dalla gestione del complesso.

Articolo 2 – Cose di proprietà Comune

Sono oggetto di proprietà del Comune l'intera struttura denominata complesso polifunzionale "La Fabrica" corrente in Avigliana in Via IV Novembre n. 19, secondo il seguente stato di consistenza:

- 1) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le coperture, le scale, i portoni di ingresso, gli androni, i singoli ambienti destinati alle attività, i corridoi, i corpi scala ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) I locali della centrale termica e autoclave;
- 3) Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, l'autoclave, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli utilizzatori.

OBBLIGHI E DIRITTI DEGLI ASSEGNETARI

Articolo 3 – Modificazioni

Nessun assegnatario può eseguire lavori, sia che si tratti di innovazioni che di semplici modificazioni nell'interesse generale, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo delle riduzioni in pristino delle cose modificate e il risarcimento dei danni.

Articolo 4 – Lavori urgenti

Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano carattere della necessità e dell'urgenza, l'Amministratore può prendere iniziativa della loro esecuzione senza le preventive autorizzazioni dell'assemblea, dandone però immediata comunicazione a quest'ultima

Articolo 5 – Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di utilizzo esclusivo

Ogni assegnatario è obbligato ad eseguire, nella sua area di utilizzo quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri assegnatari o compromettere la stabilità, la uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Il medesimo a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che all'interno delle singole aree di utilizzo si possa procedere alla riparazione o sostituzione di impianti tecnologici condominiali (colonne verticali/o orizzontali di scarico acqua ecc.) o parti comuni dell'edificio, nell'interesse del bene generale



15/02/11

RIPARTO DI SPESE

Articolo 6 – Contributo alle spese ed ai servizi comuni riparto spese di esercizio

Le spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite tra gli assegnatari in misura proporzionale alle quote di utilizzo espresse in millesimi e di cubatura indicate al presente regolamento.

Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento del tributo delle spese mediante abbandono o rinuncia all'utilizzo delle cose suddette.

E' vietata la rinuncia anche parziale all'uso di qualsiasi servizio comune.

Nuovi o diversi riparti dovranno essere assunti tramite specifica votazione di maggioranza da parte dell'assemblea.

Relativamente al servizio calore, a seguito della riqualificazione energetica, allorquando sarà effettuata dalla proprietà, il riparto avverrà a misura secondo le seguenti percentuali:

- 30% Dei costi in misura fissa secondo riparto millesimale;
- 70% Lettura consumo;

Articolo 7 – Pagamenti quote

Per supplire alle spese di cui agli articoli precedenti, gli assegnatari dovranno versare anticipatamente, nelle mani dell'Amministratore, le quote che verranno approvate dall'assemblea ordinaria in base al bilancio preventivo, redatto dall'amministrazione di condominio, per ciascuna delle unità immobiliari che compongono il condominio.

Potranno inoltre essere richiesti dall'Amministratore quegli ulteriori versamenti che si rendessero necessari e/o che saranno deliberati dall'assemblea per fronteggiare eventuali spese straordinarie; gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle rispettive quote entro 30 giorni dalla richiesta dell'Amministratore. In difetto l'Amministratore potrà promuovere azione legale contro i morosi ai quali faranno carico tutte le spese legali nonché interessi di ritardato pagamento dal giorno della scadenza della rata stessa. Sono escluse dal riparto le spese di manutenzione straordinaria che, se pur soggette ad approvazione dell'assemblea sono esclusivamente a carico del proprietario dello stabile con riserva di riconoscimento in ragione delle obiettive disponibilità finanziarie e di programmazione.

Articolo 8 – Divieti

E' vietato occupare, anche temporaneamente, con sistemazioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, l'area di viabilità, le scale, le terrazze anteriori e posteriori, i ripiani, gli anditi e in genere i locali e spazi di proprietà ad uso comune.

E' altresì vietato tenere sulle terrazze, sottoscale e spazi di sicurezza, materiale alla rinfusa o quanto altro possa offendere il senso dell'estetica e dell'ordine.

Articolo 9 – Destinazione immobile

E' ammesso il cambio di destinazione delle singole unità funzionali, nei limiti e nel rispetto dei regolamenti edilizi e sanitari, salvo il rilascio di ogni e qualsiasi permesso da parte delle competenti autorità.

Resta inteso che ogni attività dovrà essere svolta nel rispetto delle immissioni acustiche previste per legge e i conduttori dovranno mettere in opera, a proprie spese, tutti gli accorgimenti possibili per non arrecare disturbo agli altri assegnatari.

Articolo 10 – Obblighi particolari degli assegnatari

Ogni assegnatario deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di suo uso esclusivo o, se questi sono chiusi o disabitati, presso l'Amministratore del condominio.

In caso di trasferimento di attività l'assegnatario è tenuto:

a) A comunicare all'Amministratore la disdetta del contratto nei termini pattuiti dallo stesso.

b) A far riconoscere al nuovo assegnatario il contenuto del presente regolamento e le tabelle millesimali, che dovranno essere richiamate nell'atto di trasferimento.

L'assegnatario subentrante è tenuto solidamente col predecessore al pagamento dei contributi e quote condominiali.

I contributi versati dai condomini nel fondo comune non sono ripetibili.



In caso di subentro di altro titolare, le parti interessate provvederanno, fra di esse, all'eventuale conguaglio.

- c) L'assegnatario che cede in sub-gestione i propri locali dovrà far conoscere il presente regolamento e comunicare le generalità di questi all'Amministratore.

Articolo 11 – Frazionamento

Qualora sussistano diverse configurazioni delle superfici degli spazi assegnati rispetto alle superfici tabellari, tale diversa configurazione dovrà essere recepita dall'assemblea.

ASSICURAZIONE

Articolo 12 – Assicurazione dell'edificio

L'intero edificio deve essere assicurato con polizza globale fabbricati con i massimali di responsabilità civile e di ricostruzione a nuovo adeguati alla volumetria dell'intero edificio, in funzione anche della vetustà dello stesso.

Il costo del premio di assicurazione è soggetto a riparto ordinario di cui all'articolo 6.

Le spese per il ripristino di danni causati dalla negligenza dei singoli assegnatari saranno esclusivamente a carico di questi ultimi.

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Articolo 13 – Organi di rappresentanza e di amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione sono:

UN RAPPRESENTANTE DELEGATO DALLA PROPRIETA'

GLI ASSEGNNATARI LEGALMENTE RICONOSCIUTI ASCRIVIBILI AL RIPARTO MILLESIMALE

L'AMMINISTRATORE

Articolo 14 – Nomina dell'Amministratore

L'assemblea con deliberazioni approvate dalla maggioranza degli intervenuti e, comunque, rappresentativa di almeno la metà del valore millesimale dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione), nominerà un Amministratore.

L'Amministratore dura in carica fino a che l'assemblea in qualsiasi momento, dovesse procedere a revoca con le maggioranze previste dalla legge o fino a dimissioni dell'Amministratore stesso.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità.

L'Amministratore deve, alla fine di ogni esercizio, rendere conto della sua gestione all'assemblea. Tale obbligo incombe anche sull'Amministratore dimissionario o revocato, che deve in ogni caso consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

Articolo 15 – Funzioni e compenso dell'Amministratore

L'amministratore provvede alle spese ordinarie, di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere a tutte le spese necessarie per il funzionamento dei servizi comuni del medesimo.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra gli assegnatari in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea entro 15 giorni dalla richiesta pervenuta da parte dell'Amministrazione.

Ciascun assegnatario è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

Per gli eventuali assegnatari inadempienti vale quanto disposto dal precedente articolo 7.

All'Amministratore spetta il compenso previsto dalle tariffe professionali. Tal compenso verrà prelevato dal fondo comune, a cui partecipano tutti gli assegnatari in rapporto alle rispettive quote millesimale.



Articolo 16 – Compito dell'Amministratore

L'amministratore inoltre provvede:

- a) Ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- b) A riscuotere i contributi, le eventuali rendite, le indennità di assicurazione ed il pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) A disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi;
- d) A compiere tutti gli atti indispensabili alla tutela dei diritti comuni.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando altresì l'obbligo di comunicarle alla prima assemblea.

Articolo 17 – Obbligatorietà delle norme

Le norme dettate dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti gli assegnatari. Tutti i reclami riferitisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore, in via alternativa, a mezzo lettera raccomandata, a mezzo telefax, ovvero ancora a mezzo di posta elettronica certificata.

Articolo 18 – Atti e documenti per l'Amministrazione del condominio

L'Amministratore deve tenere:

- a) Il registro dei verbali;
- b) Un elenco degli assegnatari con le loro generalità e le indicazioni del domicilio e delle residenze qualora non abbiano abituale dimora nell'edificio.

Articolo 19 – Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno.

Il primo esercizio decorre dal giorno dell'inizio dell'erogazione dei servizi comuni.

La somma risultante a debito dei singoli assegnatari dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore e quella a credito trattenuta in conto esercizio futuro.

Articolo 20 – Rappresentanze legali

L'Amministratore ha la rappresentanza legale a norma dell'articolo 1131 del Codice Civile.

ASSEMBLEA

Articolo 21 – Convocazione dell'assemblea

L'assemblea si riunisce in via ordinaria alla fine di ogni esercizio per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo con annesso progetto di ripartizione e, in via straordinaria, quando l'Amministratore e del bilancio preventivo con annesso progetto di ripartizione e, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due degli assegnatari che rappresentino almeno il 50% delle quote millesimali.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi per lettera raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto e del bilancio preventivo al domicilio dichiarato a norma dell'articolo 16.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data fissata per l'adunanza in seconda convocazione che dovrà essere svolta entro e non oltre 10 giorni dalla prima.

L'assemblea potrà, con apposita delibera, autorizzare l'Amministratore a convocare le adunanze a mezzo posta elettronica.

Articolo 22 – Formalità dell'assemblea

I convenuti all'assemblea degli assegnatari, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendo tra i partecipanti.



Il segretario potrà essere lo stesso Amministratore o un terzo.

Articolo 23 – Diritto di voto e di delega

Ogni assegnatario ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da un'altra persona anche estranea con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota millesimale appartenga in proprietà individuale a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà per sorteggio il presidente.

I singoli assegnatari devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse o per i quali esistono rapporti di fornitura o di lavoro.

Articolo 24 – Validità della costituzione dell'assemblea

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi (2/3) dei millesimi di competenza.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di competenza.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo (1/3) dei partecipanti e almeno un terzo (1/3) dei millesimi.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni all'Amministratore medesimo, nonché le delibere relative alla ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre adottate con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 del Codice Civile devono essere sempre approvate con il numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti assegnatari e i 2/3 dei millesimi.

L'assemblea non può deliberare se non consta che a tutti gli assegnatari sia stata inviata la convocazione a mezzo lettera raccomandata ovvero, se previamente autorizzata dall'assemblea, a mezzo posta elettronica. La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata della medesima.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti gli assegnatari nell'avviso di convocazione, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea, giusto le forme suindicate.

Articolo 25 – Verbale dell'assemblea

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a. Il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b. Il cognome degli assegnatari intervenuti e rappresentanti;
- c. La scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d. Il testo delle deliberazioni assunte;
- e. Qualunque dichiarazione di cui si chieda la verbalizzazione.

Il verbale deve essere scritto contestualmente all'assemblea nell'apposito registro e deve essere firmato dal presidente e dal segretario.

L'Amministratore avrà cura di inviare a mezzo lettera raccomandata agli assegnatari, presso il domicilio eletto, le comunicazioni contenenti le deliberazioni dell'assemblea.

Articolo 26 – Attribuzione dell'assemblea

L'assemblea delibererà:

- a) Sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio eventualmente proposte dai singoli assegnatari;
- b) Sulla nomina dell'Amministratore e sulla sua retribuzione;



- c) Sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare delle medesime;
- d) Sull'erogazione dei sopravanzo della gestione;
- e) Sulle opere di manutenzione ordinaria, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime o sui prelevamenti dal fondo stesso;
- f) Sulle norme alle quali tutti gli assegnatari devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo saranno a disposizione degli assegnatari, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

Articolo 27 – Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissensenti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'articolo 1137 del Codice Civile secondo comma.

Articolo 28 – Assegnatari morosi

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'Amministratore è autorizzato a sospendere all'assegnatario moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Tutto ciò senza pregiudizio per gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento relativamente al recupero delle somme non versate.

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Articolo 29 – Regolamento per l'uso dell'ascensore

- 1) Ognuno usa l'ascensore a proprio rischio e pericolo;
- 2) E' vietato l'uso dell'ascensore a chi non conosca la manovra, ai bambini al di sotto dei 12 anni non accompagnati da persona adulta, ai fornitori che entrano nello stabile per ragioni di servizio;
- 3) L'ascensore non potrà servire come montacarichi; resta quindi, vietato il trasporto di oggetti pesanti ed ingombranti o di materiali che possano danneggiare la cabina;
- 4) Ogni guasto all'ascensore, causato da uso o manovra contraria alle istruzioni, sarà riparato a spese dei responsabili del danno;
- 5) L'amministratore si riserva la facoltà di interrompere l'esercizio dell'ascensore per eventuali riparazioni o per impedirne l'uso in deroga alle norme;
- 6) L'ascensore è messo a disposizione esclusiva degli assegnatari ovvero delle persone dagli stessi espressamente autorizzate;
- 7) Gli utenti dovranno, comunque, uniformarsi ai regolamenti emanati dalle Autorità di Pubblica Sicurezza e dall'E.N.P.I.;
- 8) E' severamente vietato fumare nell'ascensore.

Articolo 30 – Disposizioni varie

- 1) E' vietato collocare piante o vasi su davanzali delle finestre e delle terrazze: esse dovranno eventualmente essere messe all'interno delle stesse;



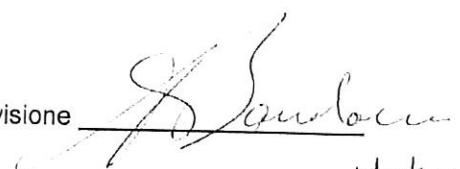
- 2) E' vietato tenere sulle terrazze, nei quartier ed in ogni altro locale di proprietà singola ogni e qualsiasi specie di animali selvatici ed anche di animali domestici, quando siano in numero eccessivo o comunque arrechino disturbo agli altri assegnatari;
- 3) E' vietato il lavaggio dei veicoli nelle aree comuni;
- 4) E' ammessa l'installazione di tende fisse sulle terrazze e finestre nella facciata.
- 5) Le targhette dei campanelli e delle cassette postali, dovranno essere uguali per dimensioni, scrittura, colore e forma e cambiate in caso di subentro nella proprietà e locazione a cura del proprietario;
- 6) E' fatto divieto assoluto gettare nel W.C. materiali solidi o fibrosi onde evitare di ostruire gli scarichi, o sostanze detergitive che rallentino la biodegradazione dei liquami;
- 7) E' vietato far funzionare in qualsiasi ora del giorno o della sera, apparecchi radio TV, giradischi ad alto volume;
Lo stesso volume di suono dovrà essere abbassato al minimo dopo le ore 22,00 e nelle prime ore del pomeriggio;
E' altresì vietato cantare, suonare o ballare dopo le ore 22,00 salvo particolare consenso degli altri abitanti dell'edificio;
Dopo le ore 23,00 occorre evitare qualsiasi rumore che possa disturbare il riposo dei vicini;
- 8) E' vietato gettare immondizie e qualsiasi oggetto dalle finestre, dalle terrazze, nel vano scale o nel piano sottosuolo;
- 9) E' vietato occupare od ingombrare anche temporaneamente in qualsiasi momento o con qualsiasi oggetto, gli anditi, il corridoio, il sottosuolo, l'androne, le scale, sottoscale o comunque tutti i locali di uso comune;
- 10) I lavelli devono essere provvisti degli appositi retini onde evitare occlusioni agli scarichi;
- 11) E' assolutamente proibito che l'androne di ingresso, gli accessi allo stabile e gli stessi sottosuoli siano adibiti a luogo di ritrovo e di gioco dei ragazzi;
Il portone di accesso al fabbricato dovrà essere tenuto sempre chiuso;
- 12) Ciascun assegnatario avrà cura di depositare le immondizie negli appositi recipienti predisposti dall'azienda municipalizzata;
Nel trasporto delle medesime dovranno essere osservate quelle elementari norme di buona educazione che impediscono di sporcare le parti comuni dell'edificio.

ALLEGATI:

- Planimetrie degli spazi funzione;
- Riparto millesimale



Per condivisione


15/02/2011

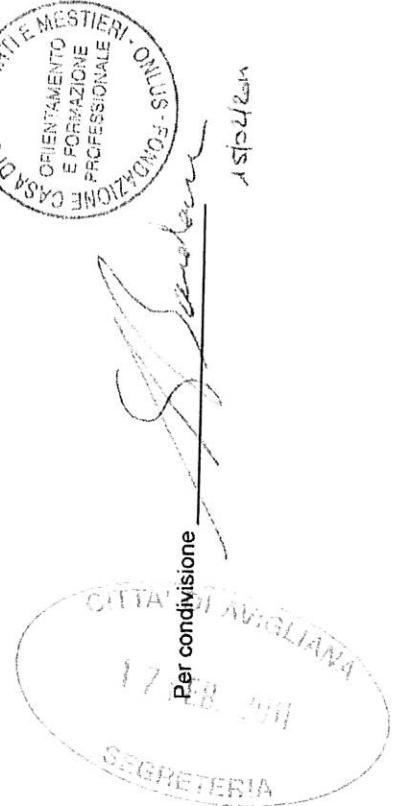
N.	LOCALE	SUPERFICI	ALTEZZA	CUBATURA	MILLESIMI
1	PALESTRA	393,00	236 x 4,20 157 x 3,00	1.462,20	109
2	ATTIVITA' DIDATTICA A FORMAZIONE PROFESSIONALE PIANO PRIMO	241,00	3,00	723,00	68
3	ATTIVITA' DIDATTICA A FORMAZIONE CULTURALE	968,00	4,50	4.356,00	269
4	SPAZI COMUNI INTERNI	767,00	637 x 3,50 130 x 8,50	3.334,50	213*
5	ATTIVITA' DIDATTICA A FORMAZIONE PROFESSIONALE PIANO TERRA	169,00	4,00	676,00	48
6	CENTRO ANZIANI	388,00	2,80	1.086,40	108
7	BIBLIOTECA	502,00	3,80	1.907,60	139
8	BAR BOUVETTE	163,00	4,00	652,00	46
9	AREA ESTERNA	3.425,00			
	TOTALE	7.016,00		14.197,70	1.000

30% Comune
30% Scuola
20% Società Coop. Artquarium
20% Bar



Per condivisione

Asso425



F

 = MQ. 169,25

ATTIV
FORMAZI

 = MQ. 198,06

ATTIVITA
INTRATT

 = MQ. 392,93

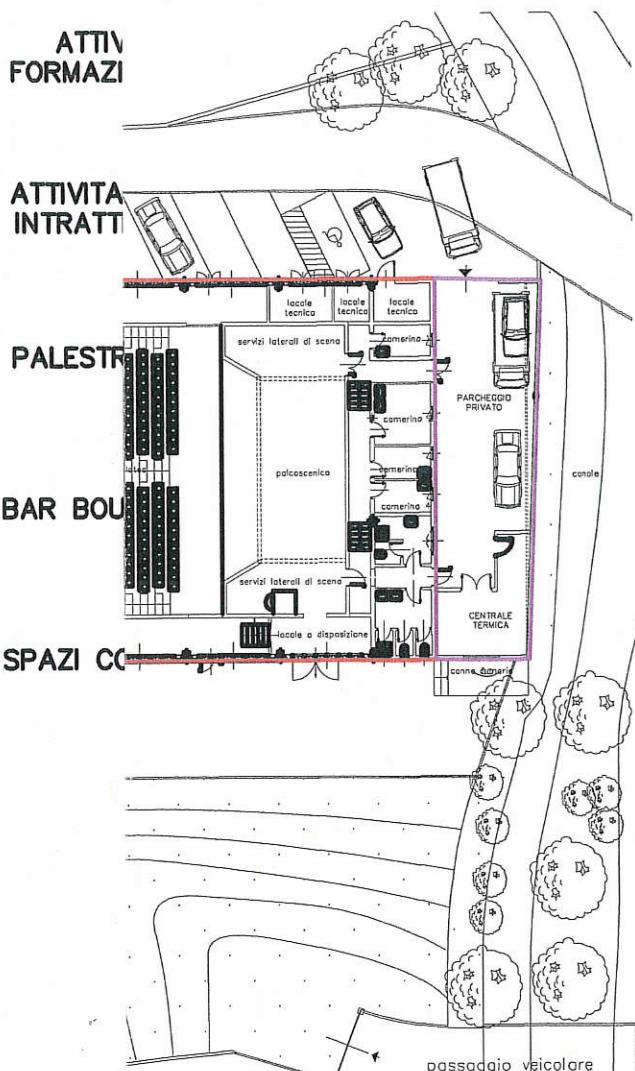
PALESTR

 = MQ. 163,67

BAR BOU

 = MQ. 557,80

SPAZI CO



PIANTA PIANO QUOTA -1,40, +0,30,



12/2011
JL

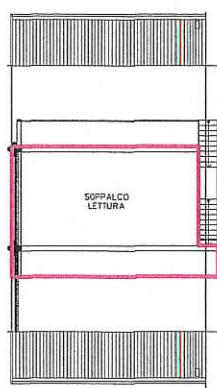
ATTIVITA' DIDATTICA A
MAZIONE PROFESSIONALE

7 + 14,37 + 20,31 ATTIVITA' DIDATTICA A
FORMAZIONE CULTURALE

VITA' DIDATTICA A FORMAZIONE
RATTENIMENTO E TEMPO LIBERO

ATTIVITA' DI
TURA E INFO POINT

AZI COMUNI INTERNI



PIANTA PIANO RIALZATO

12/2/2011 *[Signature]*



Pareri

Comune di Avigliana

Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2011 / 124

Ufficio Proponente: Lavori Pubblici e Tecnico Manutentivo

Oggetto: **CENTRO POLIFUNZIONALE LA FABRICA. ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE ALL' ENTE DI FORMAZIONE CASA DI CARITÀ ARTI E MESTIERI.**

Parere tecnico

Ufficio Proponente (Lavori Pubblici e Tecnico Manutentivo)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 21/02/2011

Il responsabile di Settore
Arch. Paolo CALIGARIS

Parere contabile

Contabilità e Bilancio

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere

Sintesi parere: *non soggetta alla smentita*

21/2/2011

Responsabile del Servizio Finanziario



COPIA: CASA CULTURA
CULTURA
UPP
2016

Del che si è redatto il presente verbale.

IL SINDACO
f.to Dr.ssa MATTIOLI Carla

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. GUGLIELMO Giorgio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

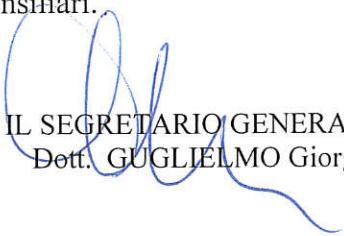
Copia conforme all'originale, un estratto del quale è in pubblicazione all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per quindici giorni consecutivi dal 25 FEB. 2011.

La deliberazione è stata contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari.

Avigliana, li 25 FEB. 2011



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GUGLIELMO Giorgio



ATTESTAZIONE DELLA PUBBLICAZIONE E DELL'ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- è stata
 viene
pubblicata all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 25 FEB. 2011.
- viene ripubblicata all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per 15 giorni consecutivi a decorrere dal _____.
- è stata contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari;
- è divenuta esecutiva in data _____
ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U.E.L. 267/2000 -
per scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.
- è stata dichiarata immediatamente esegibile e quindi è diventata esecutiva a decorrere dalla data del presente verbale.
ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - T.U.E.L. 267/2000.

Avigliana, li 25 FEB. 2011



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GUGLIELMO Giorgio

