

N. 49405 REP. / N. 24660 FASC.

---ooOoo---

ATTO DI CONCESSIONE IN USO, A TITOLO DI CONFERIMENTO,
DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA DEL
CARMINE 13 E 14 – QUARTIERI MILITARI DI SAN CELSO E SAN
DANIELE

---ooOoo---

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, addì 19 (diciannove) febbraio nel
mio studio, in Torino (TO), Corso Matteotti n. 15.

Avanti me dottor Giulio BIINO, Notaio iscritto al Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, con residenza in
Torino,

ed alla presenza delle signore:

= DE BENEDITTIS Stefania, nata a Torino (TO) il 23 ottobre 1966 e
residente in Grugliasco (TO), Via Podgora n. 9,

= BARBOTTO Sandra, nata a Torino (TO) il 3 agosto 1970 e
residente in Torino (TO), Via Guido Reni n. 96/150,

testimoni noti, idonei e richiesti,

sono in persona comparsi i signori:

= MARENCO dott.ssa Paola, nata ad Imperia (IM) il 16 settembre
1968, domiciliata, per la carica, presso la sede comunale in Torino
(TO), Piazza Palazzo di Città n. 1,

a quest'atto interveniente non in proprio, ma nella sua
qualità di Dirigente della Divisione Patrimonio del "Comune di
Torino", con sede in Torino (TO), Piazza Palazzo di Città n. 1,
avente codice fiscale e partita IVA numero: 00514490010,

tale nominata in forza di Decreto del Sindaco protocollo n.
2428 del 30 aprile 2025 di conferimento incarico con decorrenza dal
giorno 1° maggio 2025 e durata sino al 30 aprile 2028, pubblicato
sul sito istituzionale della Città nella sezione Amministrazione
Trasparente, autorizzata a stipulare i contratti per le materie di
competenza del proprio settore ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18
agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli
enti locali"

ed in esecuzione di determinazione dirigenziale n. 1021 in
data odierna, che, in riproduzione cartacea conforme all'originale del
documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo
23 del D.Lgs. n. 82/2005, si allega al presente atto sotto la lettera
"A", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti,

= SINIGAGLIA dott. Alberto, nato a Venezia (VE) il 20 marzo 1948,
domiciliato, per la carica, presso la sede della infra indicata
fondazione, in Torino (TO), Via del Carmine n. 13,

a quest'atto interveniente non in proprio, ma nella sua
qualità di Presidente della Fondazione denominata:

"Fondazione "Polo del '900"", con sede in Torino (TO), Via del
Carmine n. 13, avente codice fiscale numero 97807600016 e partita
IVA numero 11621560017, iscritta in data 16 febbraio 2017 al n.
1270 del Registro Regionale delle Persone Giuridiche Private, di cui
alle Delibere della Giunta regionale n. 39-2648 del 2 aprile 2001 e n.

1-3615 del 31 luglio 2001,

a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 dicembre 2025, di cui a verbale in pari data.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

premessi

--- che con deliberazione della Giunta Comunale in data 25 marzo 2014, mecc. n. 2014 01247/045, venivano dettate le linee di azione per la realizzazione del cosiddetto "Polo del Novecento", programma avviato tra il "Comune di Torino", la "Regione Piemonte" e la "Compagnia di San Paolo", teso alla creazione di un centro in cui raggruppare molti tra i più importanti istituti culturali custodi del patrimonio relativo agli anni storici e sociali di quel secolo;

--- che quali immobili idonei ad ospitare tali enti, associazioni ed istituti e sviluppare il citato programma venivano individuati due fabbricati juvarriani di proprietà del Comune di Torino, costituenti i cosiddetti Quartieri Militari di San Celso e San Daniele, siti in Via del Carmine n.ri 13 e 14, prospicienti Piazzetta Franco Antonicelli;

---- che per la concreta realizzazione del progetto "Polo del 900" nonché per lo sviluppo e la gestione delle strutture e dei servizi dei due edifici di cui trattasi, il "Comune di Torino", la "Regione Piemonte" e la "Compagnia di San Paolo" individuavano un soggetto unitario - ovvero la costituenda Fondazione "Polo del Novecento", ispirata al modello della "fondazione di partecipazione" - in modo da ottimizzarne i costi di gestione senza far venir meno la titolarità del patrimonio archivistico, librario e culturale in capo alla "Regione Piemonte" e alla "Compagnia di San Paolo" e la titolarità di quello immobiliare in capo al "Comune di Torino"; tale soluzione avrebbe consentito, altresì, ai

Fondatori di mantenere, anche dopo l'atto di costituzione, forme dirette ed indirette di amministrazione e controllo della Fondazione medesima;

--- che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 febbraio 2016, mecc. n. 2016 00133/045 veniva quindi approvata l'adesione del Comune di Torino alla costituenda Fondazione;

--- che con deliberazione della Giunta Comunale in data 12 aprile 2016, mecc. n. 2016 01800/131, veniva approvata la formalizzazione della concessione in uso, a titolo di conferimento nel fondo di dotazione della costituenda Fondazione (e quindi senza corrispettivo in denaro) e sino al 31 dicembre 2025, dei beni immobili di proprietà comunale costituenti i cosiddetti Quartieri Militari di San Celso e San Daniele (con l'esclusione della porzione di fabbricato San Daniele occupata dagli uffici della Prefettura di Torino ed avente accesso da Via del Carmine n. 14);

--- che con atto a mio rogito in data 18 aprile 2016, Rep. n. 38331/19090, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 2 in data 18 maggio 2016 al n. 11260 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19 maggio 2016

ai numeri 17947/12752, per iniziativa dei Soci Fondatori "Comune di Torino", "Regione Piemonte" e "Compagnia di San Paolo" veniva costituita la "Fondazione "Polo del '900"", con contestuale conferimento, senza corrispettivo in denaro, dal "Comune di Torino" alla neo-costituita Fondazione, che riceveva ed accettava, del diritto d'uso sino al trentuno dicembre duemilaventicinque, con la previsione - nel caso di proroga della durata della Fondazione inizialmente prevista fino alla medesima data del trentuno dicembre duemilaventicinque - di procedere al rinnovo della stessa;

--- che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 27 ottobre 2025 n. 617/2025 il "Comune di Torino" ha - tra l'altro - approvato la proroga della durata della "Fondazione "Polo del '900"" dal trentuno dicembre duemilaventicinque al trentuno dicembre duemilasettantacinque;

--- che il predetto provvedimento consiliare ha inoltre confermato, a far data dal primo gennaio duemilaventisei e per i successivi trent'anni, il diritto d'uso degli immobili costituenti la sede della Fondazione a titolo di conferimento nel Fondo di dotazione, autorizzando gli uffici ad adottare gli atti necessari;

--- che con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 24 novembre 2025 n. 690/2025 è stato - tra l'altro - approvato l'aggiornamento del Documento Unico di Programmazione, anche nella parte relativa al Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2025-2027, quale aggiornamento ha previsto l'inserimento, tra le altre operazioni, anche del Conferimento del diritto d'uso trentennale a titolo gratuito a favore della "Fondazione "Polo del '900"" degli immobili di proprietà comunale siti in Via Del Carmine 13 - 14;

--- che con la suddetta Deliberazione del Consiglio Comunale in data 24 novembre 2025 n. 690/2025 è stato inoltre approvato il valore del diritto d'uso trentennale in misura pari ad Euro 9.980.000 (novemilioninovecentoottantamila) e la stipulazione dell'atto notarile è stata subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione alla costituzione del diritto ad opera della competente Soprintendenza ed è stato infine specificato che le dichiarazioni edilizie e catastali da rendere in atto verranno poste a carico della Fondazione (tenuto conto del fatto che la stessa è già da tempo usuaria degli immobili), così come la predisposizione degli Attestati di Prestazione Energetica, ove occorrenti;

--- che, in forza delle note della divisione cultura prot. n. 1180/26 del 9 febbraio 2026 e prot. n. 619/25 del 13 novembre 2025, le riserve di utilizzo del compendio immobiliare a favore del "Comune di Torino" di cui all'art. 7 dello schema di atto di concessione in uso allegato sub. 1 alla Deliberazione della Giunta Comunale del 12 aprile 2016, mecc. n. 2016 01800/131, le prescrizioni relative agli interventi di manutenzione di cui all'art. 11 e la destinazione dell'alloggio di custodia presso Palazzo di San Celso di cui all'art. 2, dello schema stesso, sono state oggetto di aggiornamento;

--- che il compendio immobiliare in oggetto è stato dichiarato "*monumento pregevole d'arte e di storia*" con note del Ministero della Pubblica Istruzione in data 29 e 31 ottobre 1910 e che con

dichiarazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte in data 22 dicembre 2025, Rep. n. 122, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 15 gennaio 2026 ai nn. 1286/972, è stato dichiarato di interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 comma 1, 12 e 128, comma 3, del Codice dei Beni Culturali;

--- che con provvedimento in data 12 gennaio 2026, Rep. n. 3, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 16 gennaio 2026 ai nn. 1496/1125, la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte ha autorizzato la concessione in diritto d'uso del compendio immobiliare in oggetto alla "Fondazione "Polo del '900"" per la durata di anni trenta;

tutto ciò premesso

convengono e stipulano quanto segue

ART. 1

(Premesse)

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

(Oggetto)

Il "Comune di Torino", come sopra rappresentato, concede alla "Fondazione "Polo del '900"", che, in persona di chi sopra, accetta, alle condizioni tutte indicate nel presente atto, a titolo di conferimento nel fondo di dotazione della Fondazione stessa - e quindi senza corrispettivo in denaro - i beni immobili di proprietà comunale siti in Comune di Torino (TO), Via del Carmine numeri 13 e 14, prospicienti Piazzetta Antonicelli, costituenti i cosiddetti *Quartieri Militari di San Celso e San Daniele* (con l'esclusione della porzione del fabbricato San Daniele occupata dagli Uffici della Prefettura di Torino ed avente accesso da Via del Carmine n. 14), insistenti su aree identificate al Catasto Terreni rispettivamente al Foglio 1219 particella 57 (di are 25 - venticinque - e centiare 10 - dieci-) ed al Foglio 1219 particella 89 (di are 12 - dodici - e centiare 10 - dieci -), che così si descrivono:

a) - porzione di immobile denominato "Palazzo San Daniele", sito in Via del Carmine n. 14, elevato a cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, attualmente censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino, come:

= Foglio 1219 n. 57 sub. 9 (ex sub. 8), Via del Carmine n. 14, piani S1-T-1-2-3-4, z.c. 1, categoria B/6, classe 3, metri cubi 13.880 (tredicimilaottocentoottanta), superficie catastale totale metri quadrati 5822 (cinquemilaottocentoventidue), RCE. 21.505,26

classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

giusta:

= variazione di classamento n. 12371.1/2017 del 20 gennaio 2017 (Pratica n. TO0023229),

= variazione per ampliamento n. 51530.1/2019 del 10 luglio 2019 in atti dal 12 luglio 2019 (Pratica n. TO0154386)

con precisazione che il subalterno 5 individua i beni non censibili (cortile, portico, centrale termica, gruppo frigo) comuni ai subalterni 7 (ufficio pubblico) e 8,

il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale che, previa constatazione delle parti e vidimazione delle stesse, dei testi e di me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C";

b) - immobile denominato "Palazzo San Celso", sito in Via del Carmine n. 13, elevato a cinque piani fuori terra oltre a due piani interrati (di cui uno costituente un rifugio antiaereo), attualmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino come:

= Foglio 1219 n. 89 sub. 20, Via del Carmine n. 13, piano T, z.c. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 123 (centoventitre) - totale escluse aree scoperte metri quadrati 123 (centoventitre), RCE. 588,76

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizioni in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

giusta variazione nel classamento n. 38031.1/2017 del 13 aprile 2017 (pratica n. TO0113819),

= Foglio 1219 n. 89 sub. 21, Via del Carmine n. 13, piani S1-T-1-2-4-5, z.c. 1, categoria B/6, classe 2, consistenza metri cubi 20894 (ventimilaottocentonovantaquattro), superficie catastale totale metri quadrati 5091 (cinquemilanovantuno), RCE. 26.977,08

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizioni in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

giusta la sopra citata variazione nel classamento n. 38031.1/2017 del 13 aprile 2017,

= Foglio 1219 n. 89 sub. 22, Via del Carmine n. 13, piano S2, z.c. 1, categoria E/9, RCE. 795,00

classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

giusta variazione nel classamento n. 22284.1/2017 del 17 febbraio 2017 (pratica n. TO0055132),

mentre il sub. 19, sito al piano quinto, individua il bene non censibile comune a tutti i subalterni,

il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali che, previa constatazione delle parti e vidimazione delle stesse, dei testi e di me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "D", "E", "F" et "G".

Il sopra citato subalterno 20 individua l'alloggio sito al piano terra del "Palazzo San Celso", adibito a custodia e assegnato in uso a un custode dipendente della Città di Torino, come da Regolamento del servizio di custodia degli edifici municipali n. 247 (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 aprile 1996, mecc. 9600606/04, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021 - Del. n. 280/2021 - mecc. 2020 02847/131, in vigore dal 1° maggio 2021).

In caso di cessazione del custode dal servizio per collocamento a riposo, dimissioni, licenziamento, trasferimento presso altra sede e negli altri casi stabiliti dal Regolamento n. 247, i locali costituenti l'alloggio di custodia verranno resi disponibili alla "Fondazione "Polo

del '900'" per gli usi consentiti dagli accordi in vigore tra le Parti.
Una consistente porzione del Palazzo San Daniele è, inoltre e come già precisato, nella disponibilità della Prefettura di Torino; si intende che la stessa non forma oggetto del presente contratto.

Conseguentemente, per garantire l'accesso e la fruibilità - da parte della "Fondazione "Polo del '900'" e della Prefettura - ai beni comuni non censibili presenti nel "Palazzo San Daniele" e come sopra individuati (tra i quali il cortile ed il locale centrale termica), è fatto obbligo alla "Fondazione "Polo del '900'" promuovere successivi accordi con la Prefettura medesima, anche ai fini degli obblighi manutentivi dei beni di cui trattasi.

Giuste perizie di stima redatte dal competente Servizio Valutazioni del "Comune di Torino" in data 24 ottobre 2025, numeri 282/2025 e 283/2025, i comparenti, nelle predette loro qualità, dichiarano che il valore del diritto d'uso trentennale del compendio immobiliare oggetto del presente atto è pari ad Euro 9.980.000 (novemilioninovecentoottantamila), valore approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 24 novembre 2025 n. 690/2025, in premessa citata.

Le parti espressamente rinunciano, per quanto possa occorrere, a qualsivoglia diritto di ipoteca legale, con esonero da ogni responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

ART. 3

(Consegna)

La "Fondazione "Polo del '900'", come sopra rappresentata, dichiara di essere già immessa nel possesso degli immobili oggetto del presente atto in forza dell'atto a mio rogito in data 18 aprile 2016, Rep. n. 38331/19090, in premessa citato, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano - che dichiara di conoscere - e con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi.

La "Fondazione "Polo del '900'" subentra in tutti i rapporti attivi e passivi in cui è eventualmente ancora parte il "Comune di Torino".

E' in ogni caso cura della "Fondazione "Polo del '900'" attrezzare gli immobili con ulteriori eventuali arredi o quant'altro occorra per renderli idonei all'utilizzo per cui vengono concessi.

Il "Comune di Torino" non è tenuto ad alcun risarcimento o indennizzo qualora gli immobili presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo.

ART. 4

(Dichiarazioni Edilizie e Certificazioni)

La "Fondazione "Polo del '900'", tenuto conto che è già da tempo usuaria del compendio immobiliare in oggetto, attesta e garantisce, in persona di chi sopra, espressamente richiedendomi di darne atto a norma del comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazioni in Legge 30 luglio 2010 n. 122, che lo stato di fatto dello stesso, quale risultante dalle planimetrie catastali, è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

L'intestazione catastale di detto compendio immobiliare è conforme

alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Ai fini della regolarità urbanistica degli immobili in oggetto

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sue successive proroghe, modifiche ed integrazioni, il signor SINIGAGLIA Alberto, da me ammonito ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 et 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta:

- che si tratta di edifici costruiti anteriormente al 1° settembre 1967,
- che tali edifici non hanno subito interventi edilizi in violazione della vigente normativa urbanistica, avendone il "Comune di Torino" curato i lavori di recupero funzionale (come da deliberazione mecc. 2010 01309/060 per quanto riguarda il fabbricato di Via del Carmine n. 14 e da deliberazione mecc. 1999 00813/060 per quanto riguarda il fabbricato di Via del Carmine n. 13) ed essendo stato emesso in data 19 settembre 2019 certificato di regolare esecuzione dei successivi lavori edili di realizzazione della caffetteria (giusta delibera della Giunta Comunale n. 02610/060 del 26 giugno 2018 a valere come Permesso di Costruire, previ autorizzazione della Soprintendenza n. 3352 in data 2 marzo 2018, parere dell'ASL n. 26385 in data 23 febbraio 2018 e delibera del Servizio Edilizia per la cultura n. 9467 del 6 giugno 2018).

Le parti sono edotte della disciplina di cui al D.Lgs. 192/2005 e di cui al D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito, con modificazioni, in Legge 3 agosto 2013 n. 90 e di cui all'articolo 3, comma 2, del Decreto Ministeriale 26 giugno 2015, ed in particolare dell'obbligo - di cui all'art. 6 comma 1 bis - di dotare gli immobili in oggetto dell'attestato di prestazione/certificazione energetica.

La "Fondazione "Polo del '900"" - a tal riguardo - dichiara, in persona di chi sopra, che:

--- relativamente all'immobile censito al Foglio 1219 n. 57 sub. 9 (ex sub. 8) è stato redatto in data 15 aprile 2016 dal certificatore signor PORTOLESE arch. Giuseppe e dal medesimo firmato digitalmente (firma digitale del certificatore n. 102351), attestato di prestazione energetica avente il seguente numero certificato:

= 2016 102351 0030,

quale attestato è stato correttamente ricevuto dal SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) in data 15 aprile 2016 come risulta da Ricevuta A.P.E. rilasciata dalla Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Sviluppo Energetico Sostenibile e, in copia conforme munita di certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico ai sensi dell'articolo 23, comma 2, D.Lgs. n. 82/2005, rilasciata da me Notaio in data odierna, Rep.n. 49403, si allega al presente atto sotto la lettera "H", per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti;

--- relativamente all'immobile denominato "Palazzo San Celso" è stato redatto in data 3 novembre 2017 dalla certificatrice signora DI FAZIO arch. Daniela e dalla medesima firmato digitalmente (firma digitale della certificatrice n. 105106), attestato di prestazione

energetica avente il seguente numero certificato:

= 2017 105106 0007,

quale attestato è stato correttamente ricevuto dal SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) in data 3 novembre 2017 come risulta da Ricevuta A.P.E. rilasciata dalla Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Sviluppo Energetico Sostenibile e, in copia conforme munita di certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico ai sensi dell'articolo 23, comma 2, D.Lgs. n. 82/2005, rilasciata da me Notaio in data odierna, Rep.n. 49404, si allega al presente atto sotto la lettera "I", per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti;

--- che non si è verificata alcuna delle condizioni incidenti sulla validità dei predetti attestati, in relazione a quanto prescritto dall'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/2005.

--- di aver già ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine all'attestazione sulla prestazione energetica degli immobili oggetto del presente atto.

Le parti congiuntamente si dichiarano altresì edotte delle sanzioni previste a loro carico dall'art. 15 comma 7 del D.Lgs. 192/2005 e di cui al D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito, con modificazioni, in Legge 3 agosto 2013 n. 90, ulteriormente modificato con D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 e con il citato Decreto Ministeriale 26 giugno 2015.

ART. 5 (Vincoli)

Come indicato in premessa, il compendio immobiliare oggetto del presente atto è stato dichiarato "*monumento pregevole d'arte e di storia*" con note del Ministero della Pubblica Istruzione in data 29 e 31 ottobre 1910 e che con dichiarazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte in data 22 dicembre 2025, Rep. n. 122, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 15 gennaio 2026 ai nn. 1286/972, è stato dichiarato di interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 comma 1, 12 e 128, comma 3, del Codice dei Beni Culturali.

Con provvedimento in data 12 gennaio 2026, Rep. n. 3, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 16 gennaio 2026 ai nn. 1496/1125, la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte ne ha autorizzato la concessione in diritto d'uso alla "Fondazione "Polo del '900"" per la durata di anni trenta, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- *dovranno essere sottoposti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, di seguito "Soprintendenza ABAP Torino", i progetti delle opere di qualsiasi tipo - sia opere interne, sia opere esterne - da eseguire sul bene culturale in questione, ai sensi degli articoli 21 e 22 del Codice dei beni culturali;*
- *dovrà essere garantita l'attuazione tempestiva di qualsiasi*

intervento provvisorio necessario a garantire la conservazione del bene, ai sensi dell'articolo 27 del Codice dei beni culturali, dandone preventiva comunicazione alla Soprintendenza ABAP Torino, oltre all'esecuzione delle periodiche opere di manutenzione, i cui progetti dovranno essere sottoposti alla medesima Soprintendenza sopra richiamata ai fini del rilascio dell'autorizzazione, ai sensi degli articoli 21 e 22 del Codice dei beni culturali; i progetti dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quanto necessario alla tutela del bene stesso;

- *l'immobile non dovrà essere adibito ad usi che ne mettano a rischio l'integrità e il decoro; pertanto, i futuri adattamenti non potranno in alcun modo snaturare i caratteri identitari - formali, spaziali, distributivi e materici - dei manufatti; gli elementi architettonici strutturali (orizzontali e verticali, comprensivi di murature perimetrali e portanti, solai e coperture) e le finiture storiche ad oggi presenti dovranno essere conservati e/o ripristinati, anche adeguandoli alle attuali normative;*
- *qualsiasi ulteriore e diversa modificazione d'uso del bene, anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere comunicata alla Soprintendenza ABAP Torino; il bene non potrà essere adibito ad altre destinazioni che risultino incompatibili con la conservazione, le caratteristiche storico-artistiche e le modalità di fruizione;*
- *dovrà continuare ad essere garantita la pubblica fruizione del bene, in coerenza con l'attuale destinazione d'uso.*

L'inosservanza da parte del Concessionario delle prescrizioni e condizioni di cui al presente articolo può costituire causa di revoca della concessione senza indennizzo.

Copia del presente atto verrà trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

ART. 6 (Durata)

La presente concessione in uso decorre dalla data odierna e sino al trentuno dicembre duemilacinquantacinque.

ART. 7 (Destinazione degli immobili)

Gli immobili oggetto della presente concessione in uso sono destinati ad ospitare un centro culturale dinamico e aperto per la diffusione dei valori di cittadinanza e democrazia corredato anche da archivi, collezioni e uffici degli enti ed istituti citati in premessa.

La "Fondazione "Polo del '900"", in persona di chi sopra, si impegna a mantenere le strutture ad essa concesse, tenuto conto delle funzioni cui sono adibite, in conformità con gli obiettivi, i compiti e le responsabilità ad essa conferite e con riferimento alle esigenze delle collezioni, del personale e del pubblico.

Compatibilmente con lo svolgimento delle attività istituzionali della "Fondazione "Polo del '900"" e subordinatamente ad esse, la stessa riconosce al "Comune di Torino" per uso diretto o per la concessione a terzi segnalati dal "Comune di Torino" medesimo la disponibilità di uno spazio o di più spazi, nel caso di particolari

esigenze da valutare di volta in volta con i richiedenti e la Fondazione medesima:

- per un numero di giornate annue pari a venti (20), di cui dieci (10) alla Circostrizione 1, senza corrispettivo o canone, per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività;

- per un numero di giornate annue pari a dieci (10), a tariffa agevolata, da intendersi nella misura del 50% (cinquanta per cento) della tariffa intera praticata dalla Fondazione.

La "Fondazione "Polo del '900"" dovrà porre a disposizione con l'uso dello spazio specifico, a favore del Comune o dei terzi individuati, tutte le strutture, gli impianti, la fornitura dell'energia elettrica e del riscaldamento, il servizio di pulizia, nonché il personale necessario al funzionamento dello spazio, garantendo la piena funzionalità dello stesso e delle sue pertinenze.

Nel caso in cui l'uso dello spazio sia previsto in orari diversi da quelli di apertura della Fondazione oppure siano richieste dotazioni tecniche particolari oppure siano necessarie pulizie straordinarie, la "Fondazione "Polo del '900"" potrà richiedere il rimborso delle spese vive (utenze, costo del personale...) in base alle tariffe stabilite da regolamento e comunicate al Comune a cadenza annuale.

In ogni caso di utilizzo da parte di terzi fruitori, la "Fondazione "Polo del '900"" si impegna ad assumere la responsabilità per eventuali danni a ulteriori terzi soggetti, fatto salvo il diritto della Fondazione stessa di rivalersi sui responsabili per il risarcimento del danno subito.

Non sono invece a carico della "Fondazione "Polo del '900"", bensì degli utilizzatori effettivi, gli oneri relativi ai diritti d'autore, a diritti erariali e gli obblighi di preventive comunicazioni o autorizzazioni alle competenti autorità per lo svolgimento delle attività previste, fatti salvi accordi specifici.

L'utilizzo delle sale dovrà essere concordato di volta in volta con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni e in modo tale da non interferire con lo svolgimento della programmazione delle attività della Fondazione.

ART. 8

(Accessibilità al pubblico)

La "Fondazione "Polo del '900"", in persona di chi sopra, si impegna a garantire, ai sensi della legislazione vigente, l'accessibilità fisica agli spazi del centro culturale, a rimuovere le barriere fisiche e culturali che la limitino, sotto ogni punto di vista, promuovendo tutte le attività atte a favorire l'estensione al pubblico, la partecipazione attiva, individuale e associata, dei visitatori, la più ampia conoscenza del complesso e delle sue attività.

La "Fondazione "Polo del '900"", sempre in persona di chi sopra, si impegna, altresì, a favorire la conoscenza dei beni e della documentazione correlata, individuando le modalità per la pubblica consultazione delle collezioni, e della documentazione in suo possesso, anche con modalità di accesso remoto.

ART. 9

(Attività regolamentari della Fondazione)

La "Fondazione "Polo del '900"" si è dotata dei seguenti regolamenti:

- Regolamento per l'accesso dei visitatori e per la gestione degli spazi;
- Regolamento sul trattamento dei dati personali;
- Carta dei servizi;
- Piano di prevenzione della corruzione, codice di comportamento e piano della trasparenza.

La "Fondazione "Polo del '900"", in persona di chi sopra, si impegna inoltre a raccogliere e dare diffusione ai dati sugli afflussi, promuovendo nelle forme previste dalla Carta dei Servizi la raccolta costante delle osservazioni dei visitatori e periodiche verifiche del grado di soddisfazione del pubblico e della crescita culturale, sociale ed economica dell'attività svolta.

ART. 10

(Utenze e altre spese)

Sono a carico della "Fondazione "Polo del '900"" tutte le spese relative alle utenze quali, a mero titolo esemplificativo, i consumi di energia elettrica, acqua e telefonia, i cui contratti sono stati volturati alla Fondazione medesima.

Parimenti sono a carico della "Fondazione "Polo del '900"" tutte le spese relative al riscaldamento ed al raffrescamento degli immobili.

Le parti danno atto della presenza dei contatori attivi di cui all'elenco che, previa constatazione dei componenti e vidimazione degli stessi, dei testi e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "L", omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti medesimi. Per quanto concerne il fabbricato denominato "Palazzo San Daniele", parzialmente occupato da uffici della Prefettura, è stata definita la suddivisione tra tali Enti della spesa relativa ai consumi di gas per riscaldamento - essendo l'intero edificio riscaldato da un'unica centrale termica posta al piano interrato - ed ai consumi di energia per la climatizzazione - essendo raffrescati dal gruppo frigo presente sul terrazzo, al quarto piano dell'edificio anche gli archivi interrati della Prefettura.

Per quanto concerne il fabbricato denominato "San Celso", la centrale termica e il gruppo frigo, presenti all'interno della struttura, sono ad esclusivo servizio della stessa.

Sono a carico della "Fondazione "Polo del '900"" le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori, nonché quelle necessarie alla eventuale separazione delle utenze degli impianti.

Rimane, inoltre, in capo alla "Fondazione "Polo del '900"" ogni altro onere gravante sui beni in oggetto in forza di leggi o regolamenti, tra cui, a mero titolo esemplificativo, la tassa raccolta rifiuti.

Sono, altresì, a carico della "Fondazione "Polo del '900"" tutte le spese per la vigilanza e per la pulizia e quant'altro si rendesse necessario per il decoroso stato manutentivo degli immobili.

ART. 11

(Manutenzione)

E' posta a carico della "Fondazione "Polo del '900"" la manutenzione

ordinaria e straordinaria dei beni e degli impianti, e più in generale di tutti i componenti edili/impiantistici/infrastrutturali, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi, all'abolizione delle barriere architettoniche e della tutela dell'igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, mantenendo il "Comune di Torino" indenne da ogni perdita, danno, responsabilità, costo, onere o spesa, incluse le spese legali, derivanti dalle violazioni di cui al presente articolo o derivante da azioni, pretese ed eccezioni fatte valere da terzi nei suoi confronti.

La "Fondazione "Polo del '900"" provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere, edilizie e non, eventualmente ancora necessarie a rendere utilizzabili i beni in relazione all'uso cui gli stessi sono destinati. In tal caso la stessa si farà, altresì, carico dei relativi oneri di progettazione e collaudo, nonché dell'acquisizione di qualsivoglia autorizzazione o concessione prevista dalle vigenti norme, come pure delle attività occorrenti per la richiesta della Segnalazione Certificata di Inizio Attività necessaria in relazione alle attività svolte.

Faranno inoltre carico alla "Fondazione "Polo del '900"" l'ottenimento dei permessi di cambio di destinazione d'uso, preventivamente assentito dal "Comune di Torino", e delle agibilità.

Ogni intervento tecnico sui locali (esclusa la manutenzione ordinaria), come pure qualsiasi miglioria ai fabbricati, dovranno essere preventivamente autorizzati dal "Comune di Torino" e rispettare la normativa prevista dal D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., nonché le prescrizioni contenute nell'autorizzazione n. 105 dell'8 aprile 2016 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo . Segretariato Regionale per il Piemonte e nei pareri da richiedersi ai Vigili del Fuoco e all'ASL.

Il "Comune di Torino" avrà titolo a richiedere il risarcimento del danno per il caso di inadempimento degli obblighi manutentivi ovvero per il caso di mancata conservazione dell'immobile in buono stato manutentivo.

La "Fondazione "Polo del '900"", in persona di chi sopra, si impegna a rispettare, nell'ambito della gestione degli immobili, i parametri di sicurezza previsti dalla normativa vigente, la densità di affollamento, nonché la capienza massima di legge e manleva sin d'ora il "Comune di Torino" da ogni responsabilità.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti il "Comune di Torino" potrà escutere la garanzia di cui al successivo art. 15, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

La "Fondazione "Polo del '900"" dovrà consegnare al "Comune di Torino" i documenti attestanti eventuali interventi eseguiti (esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria) e le eventuali relative autorizzazioni (S.C.I.A., permessi di costruire, documentazione catastale, etc....).

In caso di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, la "Fondazione "Polo del '900"" dovrà chiedere preventivo nulla osta al

"Comune di Torino". Per permettere ai competenti servizi del Comune un costante monitoraggio della gestione dell'immobile, la "Fondazione "Polo del '900"" è tenuta a predisporre ed aggiornare annualmente un piano triennale di programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria, con la descrizione quanto più dettagliata delle opere previste, una stima dei costi e il livello di priorità in ordine all'urgenza rilevata.

Tale piano dovrà essere trasmesso via pec, entro il primo trimestre dell'anno, con apposita nota alla Divisione Cultura (areaserviziculturali@cert.comune.torino.it) e ai Servizi Tecnici (servizitecnici.ediliziapubblica@cert.comune.torino.it).

Insieme alla predetta nota la "Fondazione "Polo del '900"" dovrà trasmettere il rendiconto degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nell'anno precedente.

Il "Comune di Torino" resta comunque estraneo a tutti i rapporti della Fondazione con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra la Fondazione ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

A tal fine la "Fondazione "Polo del '900"", in persona di chi sopra, manleva il "Comune di Torino" da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 12

(Riparazioni e restauri)

Ferma restando la responsabilità della "Fondazione "Polo del '900"" di cui al precedente articolo, il "Comune di Torino" potrà in ogni tempo eseguire, concordando preventivamente con essa le tempistiche e le modalità degli interventi, sia all'esterno che all'interno degli immobili, qualunque opera di abbellimento e di restauro degli edifici, senza obbligo di compenso o indennizzo di sorta a favore della Fondazione, indipendentemente dalla durata delle opere.

La "Fondazione "Polo del '900"" non potrà pretendere alcun risarcimento per danni causati da lavori autorizzati o eseguiti per conto del "Comune di Torino".

ART. 13

(Nuove opere, addizioni, migliorie)

Tutte le nuove opere, ivi comprese addizioni e migliorie, realizzate sui beni oggetto della presente concessione, sono acquisite in proprietà dal "Comune di Torino", ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, dal momento della loro esecuzione senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun corrispettivo, indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure in caso di restituzione anticipata, in deroga a quanto previsto dall'art. 936 del Codice Civile.

ART. 14

(Assicurazioni)

La "Fondazione "Polo del '900"", in persona di chi sopra, si impegna a stipulare polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile connessa all'attività svolta negli immobili oggetto di concessione per danni subiti da terzi o su beni di terzi, esonerando espressamente, con la stipula del presente atto, il "Comune di

Torino" da tali responsabilità.

La "Fondazione "Polo del '900"", sempre in persona di chi sopra, si impegna, inoltre, a stipulare, per tutta la durata della concessione, una polizza assicurativa per la conservazione degli immobili in misura adeguata al valore degli stessi contro i rischi di incendio, eventi atmosferici, infiltrazioni e altri danneggiamenti possibili.

La polizza dovrà inoltre garantire la copertura assicurativa per la responsabilità civile per danni comunque verificatisi a terzi o a beni di terzi negli immobili.

Con la stipula del presente atto, il "Comune di Torino" viene esonerato da qualsiasi responsabilità connessa a rischi in relazione ai quali è fatto obbligo, a carico della Fondazione, di stipulare le predette polizze assicurative.

ART. 15 (Garanzie)

A garanzia degli obblighi assunti, la "Fondazione "Polo del '900"" ha provveduto in data 12 febbraio 2026 a stipulare con la "SACE BT S.p.A." la polizza fidejussoria n. 5330.16.27.2799925429 per un ammontare di Euro 83.167,00 (ottantatremilacentosessantasette virgola zerozero) per il caso in cui non adempia gli obblighi derivanti dalla presente concessione, contenente l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice Civile.

Detta polizza ha una durata di 3.653 (tremilaseicentocinquante) giorni, ovvero dalla data odierna e sino al 19 febbraio 2036 e pertanto inferiore alla data di scadenza della presente concessione.

La "Fondazione "Polo del '900"", in persona di chi sopra, si impegna a rinnovare la polizza stessa sei mesi prima della scadenza, a pena di risoluzione contrattuale.

Lo svincolo della garanzia sarà effettuato alla scadenza della Concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dalla Fondazione.

In ogni caso la "Fondazione "Polo del '900"" qui si impegna ed obbliga a produrre entro 30 giorni dalla data odierna specifica integrazione di detta polizza contenente espressa rinuncia del Contraente alle eccezioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile e in particolare, di quelle di cui al comma 2.

ART. 16 (Responsabilità)

La "Fondazione "Polo del '900"" è costituita custode degli immobili oggetto di concessione in uso ex art. 2051 del Codice Civile ed esonera espressamente il "Comune di Torino" da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano provenirle da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi.

La "Fondazione "Polo del '900"" terrà il "Comune di Torino" indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, anche di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa e dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità nei confronti dei terzi derivanti e/o connessi alla

concessione degli stessi.

La "Fondazione "Polo del '900"" assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per fatto dei propri dipendenti, appaltatori e/o soggetti terzi e loro dipendenti e appaltatori, con ampia manleva per il "Comune di Torino" da ogni responsabilità.

ART. 17

(Restituzione anticipata)

In caso di scioglimento, estinzione o trasformazione della "Fondazione "Polo del '900"", i beni oggetto del presente atto torneranno nella disponibilità del "Comune di Torino".

ART. 18

(Cessione e sub-concessione)

E' vietata la cessione della presente concessione.

La "Fondazione "Polo del '900"" può promuovere e gestire le sue attività istituzionali nel modo più ampio, anche attraverso sub-concessioni, convenzioni ed affidamenti finanche della gestione a soggetti terzi di cui è tenuta a dare preventiva comunicazione al "Comune di Torino"; l'utilizzo (anche per singoli eventi) da parte dei terzi di locali facenti parte dei beni oggetto della presente concessione dovrà in ogni caso avvenire nel rispetto di quanto previsto al precedente articolo 7; le utilità derivanti da tale gestione andranno ad incrementare

il patrimonio disponibile della Fondazione.

E' consentita, senza necessità di preventivo assenso del "Comune di Torino", l'esternalizzazione della gestione dei servizi di high management e facility management, nonché dei servizi di ristorazione, bar e

somministrazione di alimenti e bevande in genere, di eventuali bookshop e di ogni ulteriore attività commerciale accessoria che verrà ivi insediata, previa le autorizzazioni di legge. E' altresì consentita, alle condizioni sopra indicate, l'esternalizzazione della gestione dell'Area bimbi presente al piano terreno dell'edificio "San Daniele". Resta ferma la responsabilità della "Fondazione "Polo del '900"" per tutti gli oneri ed obblighi assunti nei confronti del "Comune di Torino", al quale non potranno essere excepti eventuali inadempimenti da parte dei relativi gestori.

Resta comunque inteso che la Fondazione rimane in ogni caso l'unico custode dei beni oggetto del presente atto, nonché unico soggetto obbligato nei confronti del Comune.

ART. 19

(Accertamenti)

I funzionari del Comune, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previa richiesta di appuntamento telefonico al concessionario, negli immobili oggetto di concessione per accertamenti ed operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

ART. 20

(Riconsegna degli immobili)

Al termine della concessione, la "Fondazione "Polo del '900"" dovrà

restituire gli immobili in perfetto stato manutentivo, con tutte le addizioni e migliorie apportate senza che per esse sia dovuto alcun onere, corrispettivo, indennizzo o indennità di sorta da parte del "Comune di Torino".

A tal fine, un anno prima della riconsegna al Comune, verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato degli immobili. Qualora venga attestato dalle risultanze di tale verbale che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, la "Fondazione "Polo del '900"" dovrà provvedervi a propria cura e spese.

In difetto il "Comune di Torino" potrà escutere la garanzia di cui al precedente articolo 15.

Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno del compendio immobiliare dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario.

ART. 21

(Domicilio e spese d'atto)

Per gli effetti della presente concessione, la "Fondazione "Polo del '900"" elegge il proprio domicilio presso Via del Carmine n. 13.

Le spese d'atto ed accessorie saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Agli effetti fiscali si richiama il disposto dell'articolo 1, comma 275, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, che prevede l'esenzione dall'imposta di registro, di bollo, ipotecaria, catastale e ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto per i conferimenti e i trasferimenti di immobili di proprietà di Comuni in favore, tra l'altro, di Fondazioni.

ART. 22

(Modificazioni all'atto)

Qualsiasi modificazione alle presenti condizioni (escluse quelle imposte per legge) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, con atto scritto. Eventuali acquiescenze o tolleranze del "Comune di Torino" non costituiranno, in alcun caso, modificazioni dei patti che precedono o degli atti che in futuro verranno stipulati per iscritto.

ART. 23

(Trattamento dei dati personali)

I comparenti danno atto di aver ricevuto l'informativa prevista dall'articolo 13 del D. Lgs. n. 196/2003, e di voler consentire, come autorizzano, la conservazione e il trattamento dei dati personali per tutte le comunicazioni previste dalla Legge agli Uffici competenti.

ART. 24

(Norma di rinvio)

Per tutto quanto non espressamente previsto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile e gli usi locali non incompatibili con dette norme.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto in parte da me ed in parte da persone di mia fiducia parte a mano e parte a macchina, con nastro indelebile, da me letto, presenti i testi, ai comparenti che lo confermano e con me e con i testi lo sottoscrivono, alle ore 13,25 (tredici e venticinque).

Occupa questo atto numero trentatre facciate e parte della
trentaquattresima di nove fogli.

In originale firmati:

- = PAOLA MARENGO
- = ALBERTO SINIGAGLIA
- = STEFANIA DE BENEDITTIS - Teste
- = SANDRA BARBOTTO - Teste
- = DOTTOR GIULIO BIINO - NOTAIO -