

# COMUNE DI PECETTO TORINESE

Città Metropolitana di Torino

## CONCESSIONE DI LOCALI DI EDIFICIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO SUL PIAZZALE DELLE CILIEGIE

PERIODO: \_\_\_\_\_

PARTI CONTRAENTI:

1. CONCESSIONARIO: \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

2. CONCEDENTE: COMUNE DI PECETTO TORINESE Cod. Fisc. 90002610013

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
in Pecetto Torinese, in una sala del civico palazzo

### TRA

1. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di  
\_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_, (di seguito "Concessionario"),

E

2. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale, ai sensi dell'art. 107  
del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000, agisce nell'esclusivo interesse del **COMUNE DI  
PECETTO TORINESE**, nella sua qualità di ..... (di seguito "Comune" oppure  
"Concedente");

### PREMESSO CHE

- il Comune di Pecetto Torinese, con deliberazione della Giunta Comunale n. 128 del 7.11.2023, ha approvato gli indirizzi per la concessione dei locali comunali in oggetto e, con determinazione del Responsabile del Servizio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica, ha affidato a \_\_\_\_\_ la relativa concessione;
- il Concessionario, a garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, ha costituito a favore del Concedente la cauzione pari a Euro \_\_\_\_\_ mediante \_\_\_\_\_ conservata agli atti del Comune di Pecetto Torinese;
- è stata valutata l'insussistenza dei rischi da interferenze e pertanto non è stato redatto il Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze di cui al D.Lgs. 81/2008;

- gli atti citati, con i relativi allegati, conservati agli atti del Comune, sono dati per letti e si richiamano espressamente come parti integranti del presente atto;

**TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ARTICOLO 1 - Premessa**

1. La premessa narrativa è parte integrante del presente atto.

**ARTICOLO 2 - Oggetto**

1. Il Comune, come sopra rappresentato, concede a \_\_\_\_\_, che in persona del Legale rappresentante accetta, i locali di cui alle planimetrie allegate al presente atto (allegato A e B), siti nel complesso immobiliare di nuova costruzione a basso consumo energetico del Piazzale delle Ciliegie, per una superficie di 200 mq (oltre a 114 mq. di terrazzo esterno) per la gestione del centro di aggregazione con caffetteria e piccola ristorazione. A pertinenza dei locali concessi vengono posti i parcheggi individuati nell'allegato C al presente atto.
2. Il Concessionario dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti all'uso pattuito, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi dovrà svolgere l'attività e si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato, fatta salva la normale usura. L'arredo dei locali e dei servizi igienici avviene a cura e spese del Concessionario.
3. I locali sono concessi dalla data della stipula del presente contratto per sei anni, rinnovabili di altri sei.
4. Il presente contratto è integrato dal progetto di gestione (conservato agli atti del Comune e registrato al numero di protocollo \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_), che ne costituisce regolazione integrativa.
5. La finalità del progetto di gestione è quella di dare un valore aggiunto alla concessione dei locali, sulla base dei seguenti criteri che sono stati oggetto di valutazione:
  - Tipologia dell'esercizio, con particolare riferimento alle iniziative proposte di rilevanza sociale e culturale, anche in sinergia con il Comune, le associazioni del territorio ed il terzo settore
  - Proposta di organizzazione del servizio di caffetteria e piccola ristorazione
  - Tipologia dell'esercizio proposto, con particolare riferimento alla proposta di prodotti tipici locali
  - Proposta di valorizzazione del punto informativo turistico e di promozione del

territorio

- Progetto di allestimento dei locali e degli spazi concessi, anche con riguardo alla sostenibilità ambientale
- Eventuali servizi o proposte aggiuntive.

### **ARTICOLO 3 – Canone e spese**

1. Il canone annuo a carico del Concessionario ammonta a Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) al netto IVA. Il canone oggetto di aggiudicazione avrà una decurtazione del 90% sulla prima annualità, del 70% sulla seconda annualità e del 50% sulla terza annualità.
2. Il canone annuo di concessione è sottoposto alla rivalutazione automatica nella misura del 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'Istat.
3. Salvo le utenze intestate a lui direttamente, il Concessionario deve provvedere, per le altre, al versamento a favore del Comune dell'acconto delle spese relative alle utenze (che sarà oggetto di successivo conguaglio) pari a Euro 800,00 annui, entro il 5 gennaio di ogni anno.
4. Le somme dovute ai sensi del comma 1 sono pagate al Tesoriere comunale in quattro rate trimestrali uguali, scadenti il 5 dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre.

### **ARTICOLO 4 – Consegna locali**

1. I locali sono consegnati nello stato di fatto indicato da apposito verbale di consegna.
2. L'apertura al pubblico dei locali dovrà indicativamente avvenire entro cinque mesi dall'aggiudicazione, ferma restando l'avvenuta esecuzione degli adempimenti previsti per legge ai fini del regolare utilizzo dei locali.
3. Il Concessionario è costituito custode dell'unità immobiliare concessa. Il Comune non assume, inoltre, alcuna responsabilità:
  - per quanto concerne il possesso, da parte del Concessionario, di tutti i requisiti di legge previsti per l'esercizio della propria attività, sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;
  - per danni che possano derivare da qualsiasi persona nell'accedere ai locali affidati e/o nel permanere all'interno degli stessi.
4. Il concessionario si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun intervento idoneo a modificare, neppure in parte, le condizioni originali dei locali concessi.
5. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per la migliore fruizione degli spazi potranno essere effettuati solo previa comunicazione al concedente ed espressa autorizzazione

del medesimo.

6. Tutte le opere realizzate dal concessionario, in esecuzione del presente atto, benché autorizzate dal Comune proprietario, non danno luogo ad alcuna indennità a favore del concessionario stesso.

#### **ARTICOLO 5 – Obblighi del concessionario**

1. Sono a carico del Concessionario tutte le spese di gestione dell'esercizio, comprese le spese di personale, di manutenzione ordinaria e di pulizia, e le spese necessarie per l'attuazione del progetto presentato per le finalità indicate all'art. 1, comma 5.
2. Per quanto attiene alle utenze intestate al Comune, le stesse vengono determinate dal Comune in base ai consumi rilevati ed il Concessionario provvede al versamento, entro il 5 gennaio di ogni anno, dell'acconto dell'importo forfettario delle spese, che sarà oggetto di successivo conguaglio.
3. Sono onere del Concessionario l'attivazione dell'utenza per la TARI, nonché il pagamento di imposte e canone unico patrimoniale.
4. Gli introiti derivanti dalla gestione dell'esercizio sono incamerati interamente dal Concessionario.
5. Il Concessionario è responsabile dell'ottemperanza a tutte le norme di legge e regolamenti in materia di diritto del lavoro, di assicurazione e previdenza.

#### **ARTICOLO 6 – Obblighi particolari**

1. Costituiscono ulteriori obblighi per il concessionario:
  - il servizio di apertura e chiusura della struttura, orientativamente tutti i giorni, fatto salvo l'eventuale riposo settimanale, indicativamente dalle ore 8,00 alle 20,30, salvo motivate esigenze di carattere stagionale; è previsto un eventuale periodo di chiusura di quattro settimane annuali (anche non consecutive), incluse le festività, da concordare con il Comune di Pecetto, a scelta del concessionario;
  - permettere al Comune l'utilizzo, a titolo gratuito, degli spazi concessi, per manifestazioni proprie o patrociniate dal Comune stesso, per un massimo di 30 iniziative annuali, per un massimo di 30 giornate, feriali o festive. Durante gli eventi dovranno proseguire le attività di somministrazione con il vincolo che le stesse non arrechino disturbo o anche parziale impedimento allo svolgersi degli eventi stessi.  
Per ulteriori iniziative, il concessionario è autorizzato ad applicare il tariffario, presentato unitamente all'offerta ma non oggetto di valutazione, per l'utilizzo dei

diversi spazi, differenziando tra sala principale, sala secondaria e per entrambe le sale contemporaneamente. Tale tariffario è rivolto alla generalità dei possibili utenti ma prevede uno sconto del \_\_\_\_\_ (minimo 20%) a favore delle associazioni regolarmente iscritte nell'apposito registro comunale, alle quali dovrà essere accordata priorità di utilizzo. Il tariffario iniziale avrà validità fino al 31 dicembre 2024. Per gli anni successivi, su richiesta del Concessionario, potrà essere aggiornato rispetto alla variazione dell'Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati degli ultimi 12 mesi. La concessione degli spazi a favore del Comune o di terzi include il libero utilizzo di sedie e tavoli e la pulizia preventiva e successiva, nonché quant'altro necessario per permettere la fruizione degli spazi, tra cui l'utilizzo dei servizi igienici, il riscaldamento o il raffrescamento del locale, l'utilizzo delle prese elettriche per la proiezione o per l'illuminazione aggiuntiva necessaria.

#### **ARTICOLO 7 – Ottemperanza normativa in materia di pubblici esercizi**

1. Il Concessionario deve essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla normativa vigente in materia di pubblici esercizi e nei suoi confronti non devono sussistere le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui al D.Lgs 159/2011 e le cause ostative di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i.. Lo stesso deve adempiere a tutto quanto previsto dalla legge 25 agosto 1991, n. 287 (Aggiornamento della normativa sull'insediamento e sull'attività dei pubblici esercizi) e dalla L.R. n. 38 del 29 dicembre 2006 (Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande).
2. È onere del Concessionario presentare SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per l'avvio dell'attività di somministrazione e notifica relativa alle attività registrate ai sensi dell'art. 6 Reg. (CE) 825/2004 (notifica sanitaria).

#### **ARTICOLO 8 – Copertura assicurativa e cauzione definitiva**

1. Per l'intera durata del contratto, il Concessionario sottoscrive una polizza assicurativa con massimale minimo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) a copertura dei danni arrecati al Comune e a terzi, dandone copia al Comune stesso.
2. Il Concessionario costituisce, entro la data di stipula del contratto, una cauzione pari ad € 3.600,00, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, che potrà essere incamerata in caso di danni all'immobile o mancate corrisposizioni del canone. La cauzione, infruttifera, è costituita nei modi di legge (denaro contante, fideiussione di primaria banca o compagnia assicurativa), e resta vincolata per tutta la durata del contratto di concessione.

3. Il Concessionario è tenuto in ogni caso ad eliminare gli inadempimenti riscontrati; il Comune si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese del Concessionario, le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento del servizio.

#### **ARTICOLO 9 - Penali**

1. Ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 231/2002 e successive modifiche, per il ritardato versamento delle somme dovute dal Concessionario si applicano gli interessi moratori determinati nella misura degli interessi legali di mora (per il primo semestre dell'anno cui si riferisce il ritardo, quello in vigore il 1° gennaio di quell'anno; per il secondo semestre dell'anno cui si riferisce il ritardo, quello in vigore il 1° luglio di quell'anno), come da pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale a cura del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

#### **2. ARTICOLO 10 - Risoluzione**

1. Il contratto può essere risolto in caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali, compresa la responsabilità, dolosa o colposa, a carico del Concessionario per danni ai beni dell'Amministrazione Comunale, non eliminati dal Concessionario anche a seguito di diffide formali ad adempiere.
2. Il Comune può chiedere la risoluzione del contratto:
  - a. nel caso di pronunciamento del divieto di prosecuzione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande per i casi previsti dall'art. 16 della LR 38/2006;
  - b. frode o procedure concorsuali;
  - c. in caso di mancato versamento o reintegro della cauzione;
  - d. se il Concessionario adibisce i locali ad un uso diverso da quello pattuito;
  - e. nel caso di mancato pagamento del corrispettivo dovuto al Comune oltre 90 (novanta) giorni;
  - f. nel caso di continuato pagamento tardivo del corrispettivo dovuto al Comune;
  - g. in caso di mancato rispetto del progetto presentato in sede di gara.
3. La concessione può essere revocata oltre che per sopravvenute modifiche alla normativa di settore, per rilevanti motivi di pubblico interesse che rendano non più possibile o diversamente realizzabile la concessione. Tale ipotesi dà diritto alla restituzione di quanto eventualmente pagato dal concessionario in anticipo, proporzionalmente al tempo intercorrente fra il giorno di effettiva riconsegna al Comune dei locali e l'ultimo giorno del periodo al quale i pagamenti si riferiva.
4. La risoluzione comporta tutte le conseguenze di legge, compresa la facoltà del Comune di

affidare il contratto a terzi. In particolare, tutti gli arredi e le attrezzature del Concessionario diventano di proprietà del Comune, che liquiderà a favore del Concessionario la somma forfettaria massima di € 10.000,00, fatto salvo il pagamento degli eventuali ulteriori danni arrecati dal Concessionario stesso.

5. In caso di risoluzione del contratto per mancato pagamento del canone di concessione il Comune disporrà il divieto di prosecuzione dell'attività, qualora il Concessionario non comunichi spontaneamente la cessazione dell'attività.

#### **ARTICOLO 11 - Recesso**

1. Il Concessionario può recedere dal contratto non prima di 36 (trentasei) mesi dall'apertura dell'esercizio, dando almeno sei mesi di preavviso al Comune a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata, nel caso in cui ricorrano gravi motivi legittimanti il recesso, concernenti la persona del Concessionario, l'immobile concesso o eventi successivi alla stipula del contratto, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Comune e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Concessionario.
2. Resta fermo il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

#### **ARTICOLO 12 – Cessione del contratto**

1. E' consentita la cessione del contratto, dietro autorizzazione del Comune. In tale caso il Concessionario deve darne preventiva comunicazione a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata, fornendo al Comune ampia e completa informazione e documentazione in merito al subentrante, che, in ogni caso, deve essere in possesso di tutti i requisiti previsti dal bando e dal presente contratto e deve attuare il progetto gestionale presentato in sede di gara. Il Comune può opporsi in caso di gravi motivi.
2. E' vietato l'affitto d'azienda o del ramo d'azienda.

#### **ARTICOLO 13 – Conclusione naturale della gestione**

1. Al termine della gestione:
  - tutte le opere e gli impianti realizzati dal Concessionario passano in proprietà del Comune;
  - per gli arredi ed i beni mobili, è facoltà del Comune acquisirli in proprietà, dietro pagamento a favore del Concessionario di una somma forfettaria, stimata di intesa tra le parti, che tenga conto dell'investimento iniziale, del deperimento discendente dall'uso e della decurtazione accordata dal Comune sul canone durante il primo triennio di

gestione.

2. Il Comune procede, in contraddittorio con il Concessionario uscente, alla verifica dello stato dei locali, al fine anche dello svincolo della cauzione.

#### **ARTICOLO 14 – Controversie e spese contrattuali**

1. Per la risoluzione di eventuali controversie in ordine all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto e previo tentativo di conciliazione amichevole tra le parti, è competente il Foro di Torino.
2. Le spese ed imposte inerenti la stipula della presente scrittura privata sono a carico del Concessionario.

#### **ARTICOLO 15 – Trattamento dei dati personali**

1. Le parti si impegnano al trattamento dei dati personali esclusivamente per quanto strettamente necessario all'esecuzione del presente contratto e nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di protezione e trattamento dei dati personali, e in particolare del Regolamento Europeo n. 679/2016 (c.d. "GDPR"), del D.Lgs. 196/2003 e delle prescrizioni del Garante per la protezione dei dati personali.

#### **ARTICOLO 16 – Registrazione in caso d'uso**

1. Il presente contratto, soggetto ad IVA, considerata la natura prevalente dei servizi resi dal Concessionario al Concedente, verrà registrato in caso d'uso.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Concessionario

Il Comune di Pecetto Torinese