

CAPITOLATO D'ONERI

per la concessione amministrativa della tettoia ing. Cesare Vinaj

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	2
Articolo 1. FINALITÀ DELLA CONCESSIONE	2
Articolo 2. OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE	2
Articolo 3. CORRISPETTIVO DI GESTIONE	4
Articolo 4. CANONE ANNUO	4
PARTE II - DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LE CARATTERISTICHE GENERALI DELLA CONCESSIONE	5
Articolo 5. PERIODI E ORARI DI FUNZIONAMENTO	5
Articolo 6. ISPEZIONI E CONTROLLI	5
Articolo 7. VINCOLI	6
Articolo 8. DIVIETI	6
PARTE III - ONERI E ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	7
Articolo 9. COPERTURE ASSICURATIVE	7
Articolo 10. ADEMPIMENTI INERENTI ALLE AREE PUBBLICHE DA VALORIZZARE	8
Articolo 11. ADEMPIMENTI INERENTI ALLA STRUTTURA	10
Articolo 12. ADEMPIMENTI INERENTI ALL'ALLESTIMENTO DEL LOCALE	12
Articolo 13. ADEMPIMENTI INERENTI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ	12
Articolo 14. SPESE DI ESERCIZIO E UTENZE	13
PARTE IV - DISCIPLINA AMMINISTRATIVA	14
Articolo 15. GARANZIA FIDEIUSSORIA	14
Articolo 16. PENALITÀ – RISOLUZIONE ANTICIPATA E DECADENZA PER COLPA DEL CONCESSIONARIO	14
Articolo 17. DIVIETO DI CESSIONE	16
Articolo 18. REVOCA	16
Articolo 19. RECESSO	16
Articolo 20. INDENNITÀ PER PERDITA AVVIAMENTO	17
Articolo 21. SPESE	17
Articolo 22. CONTROVERSIE	17

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

1.1. La concessione punta a rafforzare la funzione di piazza Foro Boario come centro di aggregazione e spazio per l'arricchimento umano, sociale e culturale, rafforzando così il processo di rinnovamento urbanistico in corso.

1.2. Un elemento cruciale in questo processo è il potenziale offerto da un locale di somministrazione alimenti e bevande votato sia alla cucina attenta ai prodotti del territorio, vettori d'inclusione e inserimento lavorativo, sia alla promozione di progetti ad impatto sociale, di inclusione e valorizzazione del territorio, collaborando con diverse realtà.

1.3. Il concetto si estende oltre alla semplice valorizzazione delle ricchezze del territorio, puntando a creare un ambiente che, con un palinsesto di attività culturali e sociali, adatte a tutte e tutti, stimoli riflessioni culturali ampie e diversificate. La piazza Foro Boario, quindi, non sarà solo un luogo di passaggio, ma un vero e proprio spazio di incontro e scambio, in grado di sostenere una vita comunitaria vibrante e inclusiva.

Articolo 2. OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

2.1. La concessione ha per oggetto l'immobile demaniale edificato sulla pubblica Piazza nota come ex Foro Boario, e denominato Tettoia ingegner Cesare Vinaj – da ora Tettoia Vinaj -, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di map

2.2. pa 89 di Cuneo, mappale 560, subalterno 3, come meglio descritto nell'allegato 1), da destinarsi a locale di somministrazione alimenti e bevande ai sensi della L.R. 38/2006 e centro di aggregazione socio-culturale. Si esclude ogni destinazione a circolo privato.

2.3. Il fabbricato Tettoia Vinaj ha una superficie totale di circa 980 metri quadrati inclusi gli annessi porticati aperti per circa 220 metri quadri, è indipendente e dotato di accesso diretto sulla piazza.

2.4. L'immobile sarà consegnato al concessionario libero da arredi e attrezzature non di proprietà del Comune.

2.5. Gli spazi esterni della piazza, non ricompresi nella presente concessione, rimangono nella completa disponibilità del Comune di Cuneo, il quale potrà utilizzarli per eventi privati e

pubblici senza che il concessionario possa nulla eccepire. Il Comune si riserva, tuttavia, di accogliere la richiesta del concessionario di utilizzo di una parte di tali spazi concordandone la tempistica e le modalità dell'occupazione stessa.

2.6. La concessione amministrativa della Tettoia Vinaj verrà affidata all'aggiudicatario per venti (20) anni decorrenti dal verbale di consegna dei locali di cui al successivo comma 2.7 del presente Capitolato d'Oneri. La concessione non si rinnova automaticamente, pertanto, alla scadenza la concessione si intende risolta di diritto senza alcuna formalità.

2.7. La concessione dovrà iniziare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione previa consegna dei locali, formalizzata a mezzo di apposito verbale redatto in contraddittorio tra il Comune di Cuneo ed il Concessionario.

2.8. In pendenza della stipulazione della concessione, il Comune ha la facoltà di ordinare l'inizio della concessione in tutto o anche in parte al Concessionario, che deve dare immediato corso alla stessa, attenendosi alle indicazioni fornite dal Responsabile del Procedimento.

2.9. Alla scadenza del contratto il Concessionario si impegna a riconsegnare al Comune entro 30 (trenta) giorni, previa stesura di apposito verbale, i locali liberi da persone e cose, gli impianti e le attrezzature di cui all'elenco che sarà redatto il giorno di presa in consegna dei locali previo accertamento in contraddittorio fra le parti dello stato di consistenza, fatta eccezione per le attrezzature e gli arredi di proprietà del Concessionario che, entro tali termini, saranno rimossi a sua cura e spesa. Il Comune, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

2.10. Nel caso in cui, al termine del periodo di concessione, il Comune di Cuneo, per ragioni solide e giustificate, non fosse riuscito a completare la procedura per un nuovo affidamento, il concessionario è tenuto a continuare la gestione alle condizioni stabilite dal contratto scaduto per il tempo strettamente necessario a completare la procedura volta all'individuazione del nuovo concessionario, comunque, per un periodo non superiore a 6 (sei) mesi.

Articolo 3. CORRISPETTIVO DI GESTIONE

3.1. Non è previsto, in favore del Concessionario, alcun corrispettivo per la gestione del locale e per lo svolgimento delle attività di animazione proposte dallo stesso nell'offerta tecnica migliorativa in quanto il Concessionario ha facoltà di incamerare tutti i proventi derivanti dalle attività di gestione e dagli eventuali servizi accessori offerti e/o previsti dal presente bando e dall'offerta tecnica migliorativa presentata in sede di partecipazione all'asta. Lo stesso vale per le manutenzioni ordinarie e straordinarie e per la cura degli spazi verdi di Piazza Foro Boario che sono state valorizzate in sede di quantificazione del canone concessorio.

Articolo 4. CANONE ANNUO

4.1. Il concessionario corrisponderà al Comune di Cuneo un canone minimo annuo complessivo di € 120.000,00 – oltre IVA ai sensi di Legge – soggetto a rialzo in sede di gara. Il suddetto canone si intende fisso e invariabile per il primo anno di vigenza contrattuale (12 mesi dal verbale di consegna del locale); a partire dal secondo anno, verrà annualmente e automaticamente maggiorato dall'Ente in misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

4.2. Il canone complessivo dovuto, per l'intera durata del contratto, risultante dall'offerta formulata dall'aggiudicatario dell'asta, viene frazionato in rate mensili ciascuna da corrispondere anticipatamente entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto intestato al Comune di Cuneo o, a seguito della sua attivazione, mediante pagoPa. Eventuali ritardi oltre il quindicesimo giorno, e fino al trentesimo, daranno luogo al pagamento di una somma a titolo di penale per ritardato pagamento, da computarsi al tasso legale vigente maggiorato del 3%, da calcolarsi su base annua.

4.3. La stipulazione della concessione o la consegna anticipata dell'immobile nelle more della sua stipulazione saranno subordinate al pagamento del canone relativo al primo trimestre, che dovrà essere effettuato entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, pena il mancato affidamento della concessione.

4.4. Il canone annuale relativo al primo anno decorre dalla data del verbale di consegna dei locali di cui all'Articolo 2 comma 2.7.

4.5. La chiusura della struttura, da qualsiasi causa determinata, compresi lavori di manutenzione straordinaria, durante il periodo di validità della concessione, non comporterà alcuna riduzione del canone annuo dovuto.

4.6. In caso di ritardato pagamento, superiore a 30 giorni, il Comune si riserva la facoltà di risolvere il contratto di concessione con conseguente diritto al risarcimento del danno e avrà diritto, su tutte le somme dovute e alla singola scadenza, senza necessità di costituzione in mora, agli interessi al tasso legale in vigore alla data di scadenza del pagamento.

PARTE II - DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LE CARATTERISTICHE GENERALI DELLA CONCESSIONE

Articolo 5. PERIODI E ORARI DI FUNZIONAMENTO

5.1. Il concessionario si impegna a garantire l'apertura del locale tutto l'anno in maniera continuativa e per un numero di ore giornaliere tali da offrire un adeguato servizio nei diversi momenti della giornata (mattino, pomeriggio e sera). Gli orari di apertura dovranno essere riportati e motivati in sede di progetto di gestione.

5.2. In occasione di manifestazioni o eventi in genere organizzate o patrocinate dal Comune su Piazza Foro Boario e su richiesta del Comune stesso il Concessionario è tenuto a garantire l'apertura del locale anche al di fuori dell'orario normalmente stabilito senza pretendere alcun corrispettivo economico.

Articolo 6. ISPEZIONI E CONTROLLI

6.1. Il Comune ha facoltà di effettuare ispezioni e controlli in qualsiasi momento, senza preavviso e con le modalità che riterrà più opportune, per verificare la qualità e la validità della gestione oltre che la sua rispondenza alle prescrizioni contenute nel presente capitolato e a quanto indicato nell'offerta tecnica migliorativa presentata in sede di partecipazione al bando di concessione.

6.2. Tutte le verifiche avverranno alla presenza di un rappresentante del Concessionario ed effettuate in contraddittorio con esso. Dei sopralluoghi verrà redatto specifico processo verbale.

6.3. Qualora dal controllo qualitativo e/o quantitativo l'attività svolta dovesse risultare non conforme al presente Capitolato o all'atto di concessione, la ditta aggiudicataria dovrà provvedere tempestivamente ad eliminare le disfunzioni rilevate. In caso di inerzia, ovvero di recidiva, sarà facoltà del Concedente attivare le procedure di cui al successivo articolo Articolo 16.

6.4. Qualora il Concessionario non condivida l'esito degli accertamenti effettuati dal Responsabile del Procedimento o da un suo tecnico incaricato, dovrà far pervenire le proprie osservazioni al Responsabile del Procedimento, il quale risponderà sulle questioni proposte.

6.5. La decisione del Responsabile del Procedimento non è sindacabile da parte del concessionario.

Articolo 7. VINCOLI

7.1. Il fabbricato in parola, essendo oggetto di tutela giusto decreto del ministero per i beni e le attività culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 17 novembre 2005, resta assoggettato al regime dei beni demaniali storico-artistici di cui all'art. 823 c.c. e alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e ss.mm.ii.

7.2. Il Concessionario è obbligato al rispetto delle prescrizioni e condizioni riportate sul decreto di autorizzazione alla concessione d'uso n. 191/2014 del 13 giugno 2014 rilasciato dal direttore regionale per il Piemonte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai fini della concessione.

7.3. I documenti menzionati al precedente comma 7.2 sono entrambi allegati al presente capitolato. Tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nel decreto di vincolo e nel decreto autorizzativo sono considerate parte integrante del presente bando e ne costituiscono, a tutti gli effetti, elementi essenziali.

Articolo 8. DIVIETI

8.1. I locali concessi in uso devono essere utilizzati esclusivamente per le finalità oggetto della concessione. A pena di risoluzione del contratto, il concessionario si obbliga per tutta la durata della concessione a non mutare, per qualsiasi ragione o motivo, la destinazione d'uso dei locali

ad esso affidati e a non utilizzare gli stessi per un uso diverso da quello espressamente previsto dal presente capitolato e dall'atto di concessione.

8.2. Nei locali, sia internamente che esternamente, non potranno essere esposti avvisi o annunci di qualsiasi genere, né installati cartelli pubblicitari, ad esclusione di quelli riguardanti l'attività del concessionario ed eventuali attività comunali che dovranno comunque essere sottoposti alla validazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Cuneo.

8.3. Nei locali è vietata l'installazione di video giochi e apparecchiature similari.

8.4. È fatto divieto al Concessionario di cedere e/o di sub concedere l'immobile anche parzialmente. È fatta salva la possibilità per il Concessionario di stipulare con terzi contratti di utilizzo di spazi attrezzati e servizi collegati per la realizzazione e la gestione di Eventi e/o di altre attività.

PARTE III - ONERI E ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Articolo 9. COPERTURE ASSICURATIVE

9.1. Il concessionario è tenuto, prima della sottoscrizione del contratto, a stipulare una polizza assicurativa RCT con primaria Compagnia assicurativa, per l'intera durata del contratto, con un massimale minimo pari ad € 3.000.000,00 per danni verso terzi e per danni derivanti dalla propria attività alla struttura ed al relativo contenuto di proprietà dell'Ente, per responsabilità civile nei confronti degli utenti dei bar o di chiunque possa trovarvisi; la polizza dovrà coprire anche i rischi derivanti dalla consumazione dei prodotti somministrati. La suddetta polizza deve comprendere anche la garanzia di Responsabilità civile verso i prestatori d'opera (RCO) per un massimale minimo di € 2.500.000,00 per sinistro e di € 1.000.000,00 per persona. La garanzia deve comprendere la rinuncia alla rivalsa in caso di danno nei confronti dell'Ente proprietario e di tutti gli eventuali soggetti che operino in nome e per conto dello stesso ad altre soggetti privati e/o pubblici.

9.2. Il concessionario è tenuto, prima della sottoscrizione del contratto, a stipulare una polizza assicurativa di responsabilità sui locali di proprietà o rischio locativo per danni e catastrofi (incendi, esplosioni, fulmini, scoppi, perdite di vapore, fumi, schizzi d'acqua ed altri liquidi in

genere, nonché contatti accidentali con parti in tensione), con limite per ogni sinistro non inferiore a € 6.000.000,00.

9.3. Resta tuttavia inteso che tali massimali non rappresentano il limite del danno da risarcirsi da parte del Concessionario, per il quale, nel suo valore complessivo, risponderà comunque il concessionario medesimo.

9.4. L'esistenza, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora l'Impresa concessionaria non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto ai sensi del successivo art. Articolo 16.

9.5. Il Comune resta completamente estraneo a qualsivoglia fatto di responsabilità civile e penale per danni a persone o cose imputabili alla gestione o in dipendenza di essa. In caso di furti, danneggiamenti dovuti ad atti vandalici, incendi, ecc. è esclusa qualsiasi responsabilità del Comune di Cuneo.

Articolo 10. ADEMPIMENTI INERENTI ALLE AREE PUBBLICHE DA VALORIZZARE

10.1. Stante la natura della concessione, mirata a promuovere la vitalità e la valorizzazione degli spazi urbani, è affidata al concessionario un'azione di presidio, oltre che della struttura concessagli, anche degli spazi urbani della piazza. Questo limitatamente al ruolo di puntuale presenza e conseguente segnalazione di eventuali criticità agli organi competenti.

10.2. Con decorrenza dal 01/01/2025 e fino alla scadenza dei termini contrattuali della concessione, il Concessionario garantirà l'animazione di Piazza Foro Boario, senza diritti di esclusiva, in ossequio all'offerta tecnica migliorativa presentata in sede di partecipazione all'asta pubblica, con la precipua finalità di far vivere la Piazza attraverso:

- a) l'organizzazione di eventi di carattere socio-culturali di vivacizzazione e valorizzazione della Piazza;
- b) l'organizzazione di spazi e attività per attività divulgative da parte di associazioni;
- c) l'organizzazione di spazi e attività a supporto dell'incoming, anche in sinergia con l'A.T.L. del Cuneese, stante la presenza sulla Piazza dell'ufficio Informazione e Accoglienza Turistica (I.A.T.) del Comune di Cuneo.

Tutti gli eventi ordinari e straordinari dovranno essere conformi alle Linee guida per l'organizzazione di manifestazioni ed eventi previsti dal Comune di Cuneo.

10.3. Il concessionario presenterà, al servizio Patrimonio del Comune di Cuneo entro e non oltre il 31/12 di ogni anno solare di concessione, specifica relazione da cui si evinca l'assolvimento degli obblighi di cui al precedente comma 10.2;

10.4. Con decorrenza dal 01/01/2025 e fino alla scadenza dei termini contrattuali della concessione, il Concessionario, inoltre, ha il compito di garantire la cura del verde pubblico presente sulla Piazza Foro Boario, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) la cura è estesa a tutto il sagrato di Piazza Foro Boario, comprese le aiuole degli alberi presenti in via Caraglio, come previsto nella documentazione grafica (Allegato 2);
- b) il primo taglio del tappeto erboso, che sarà eseguito nel periodo primaverile, sarà da intendersi comprensivo della pulizia generale delle aiuole, con la raccolta di eventuali foglie e/o rami presenti a terra;
- c) il numero delle potature di contenimento siepi ed arbusti è pari ad un intervento annuale;
- d) il numero di tagli previsti è pari a 14 (quattordici) interventi annuali;
- e) il taglio del tappeto erboso è da intendersi comprensivo del taglio erba nelle aiuole sottostanti gli alberi;
- f) lo sfalcio dell'erba dovrà essere unicamente eseguito con macchine a lama rotante, che taglino e raccolgano contestualmente il materiale organico di risulta;
- g) la rifilatura dei bordi od il taglio delle "aiuolette" degli alberi, dovrà essere eseguita mediante l'impiego di decespugliatori con filo di piccolo diametro;
- h) ove sussista il rischio di proiezione di materiale (es. sassolini) in direzione delle strade e/o parcheggi durante la manutenzione, dovrà essere previsto l'impiego di un operaio con schermo di protezione per contenere qualsiasi rischio di proiezione;
- i) il taglio dell'erba dovrà essere effettuato, nell'arco della medesima giornata, con continuità su tutta l'area di cui alla precedente lett. a) del presente comma;
- j) la cadenza dei tagli e della potatura siepi sarà indicata dall'Ufficio Verde Pubblico del Comune. I giorni individuati e comunicati dall'Ufficio Verde Pubblico saranno imperativi, in quanto definiti dalla programmazione dell'impianto di irrigazione automatico;
- k) tutta l'area interessata dai lavori dovrà essere immediatamente ripulita, rimuovendo il materiale di risulta presente;

- l) durante l'esecuzione del lavoro, occorrerà prestare la massima attenzione, al fine di non danneggiare le eventuali parti emergenti degli impianti di irrigazione (irrigatori, pozzetti, ecc.);
- m) tutto il materiale vegetale proveniente dagli interventi di manutenzione effettuati dovrà essere immediatamente rimosso dall'area e smaltito conducendolo presso discarica autorizzata e, come previsto, a totale cura e spesa dell'appaltatore secondo le vigenti disposizioni di legge;
- n) per danni a cose e/o persone, è esclusa la responsabilità del Comune. Degli eventuali effetti prodottesi dall'attività svolta, è integralmente responsabile il Concessionario.

10.5. Nell'ambito dell'autocertificazione di cui al successivo comma 11.6 il Concessionario attesterà anche l'assolvimento degli obblighi di cui al precedente comma 10.4. Il corretto adempimento sarà verificato con il competente ufficio verde pubblico dell'Ente.

Articolo 11. ADEMPIMENTI INERENTI ALLA STRUTTURA

11.1. Il concessionario si obbliga a custodire e usare i locali e le attrezzature concesse con la dovuta diligenza e al cessare della gestione a riconsegnarli al Comune in buono stato di manutenzione salvo il normale deperimento.

11.2. Sono a carico del concessionario, e soggette a preventiva autorizzazione del Servizio Patrimonio del Comune di Cuneo e della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Cuneo (ove previsto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le eventuali opere straordinarie di miglioria e/o adeguamento ai propri fini della struttura e degli impianti.

11.3. Sono a carico del concessionario, la verifica e tutti gli adeguamenti degli impianti tecnologici (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: elettrico, idraulico, di aerazione ed evacuazione fumi, antincendio, ecc.) che la legge prevede e che si renderanno necessari per lo svolgimento dell'attività dello stesso, sia se eseguite su base volontaria, sia se imposte dalle autorità competenti. Gli impianti così modificati dovranno essere corredati dai prescritti collaudi e/o dichiarazioni di conformità, la cui copia originale sarà consegnata al Comune di Cuneo unitamente all'autocertificazione di cui al successivo art. 11.6.

11.4. La Ditta non può effettuare modifiche alla struttura, agli impianti o ai componenti del bene concesso senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune. Dove tali interventi si rendessero necessari, il concessionario è tenuto a:

- a) Coordinarsi con il servizio Patrimonio per definire i dettagli delle modifiche proposte alle strutture o agli impianti;
- b) Ottenere le autorizzazioni e i titoli abilitativi edilizi prescritti da norme e Leggi vigenti, incluso il nulla osta della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Cuneo.
- c) Al completamento dei lavori, trasmettere al settore Patrimonio copia delle certificazioni eventualmente richieste dalle leggi, rilasciate dalle autorità competenti o da tecnici abilitati e accompagnate da schemi "As-built" rappresentativi delle modifiche apportate, sia in formato pdf che in formato editabile.

11.5. Tutti i costi relativi agli interventi, comprese le spese per autorizzazioni e certificazioni, sono a totale carico del Concessionario.

11.6. Ogni intervento, sia ispettivo che manutentivo, dovrà essere eseguito al bisogno oltre che secondo tempi e modalità descritte nel Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti approvato con D.G.C. n. 1325 del 07/10/2014, ivi allegato per costituire parte integrante e sostanziale, e dovrà essere autocertificato dal Concessionario, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, tramite relazione tecnica annuale da trasmettersi al servizio Patrimonio del Comune di Cuneo entro e non oltre il 31/12 di ogni anno solare di concessione. Il corretto adempimento sarà verificato con il competente ufficio manutenzione fabbricati dell'Ente.

11.7. In caso di danni imputabili direttamente o indirettamente a imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque a scorretto o negligente comportamento del Concessionario - fatta salva la normale usura - il Responsabile del Procedimento intimerà al Concessionario di provvedere al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro. Trascorso tale termine, in caso di inadempienza da parte del concessionario, l'Amministrazione provvederà agli interventi necessari, previa comunicazione scritta al Concessionario, ed addebiterà allo stesso un importo pari alla spesa, maggiorata del 20% a titolo di penale. Restano fatti salvi il maggior danno e le responsabilità facenti capo alla conservazione dei beni culturali come stabilite dal D.lgs 42/2004 e s. m. i.

11.8. Qualora, previa autorizzazione del Comune e della Soprintendenza competente, venissero eseguiti lavori di adattamento o abbellimento nei locali dell'esercizio di carattere non amovibile, le opere eseguite saranno, al termine del rapporto, acquisite al patrimonio del Comune di Cuneo, senza che il Concessionario possa vantare diritti di sorta.

Articolo 12. ADEMPIMENTI INERENTI ALL'ALLESTIMENTO DEL LOCALE

12.1. Sono ad esclusivo ed integrale carico del Concessionario gli arredi mancanti, la strumentazione, gli utensili e le suppellettili necessari per lo svolgimento delle attività dallo stesso proposte, così come la loro conduzione, gestione e manutenzione.

12.2. Tutte le attrezzature e arredi procurati dal concessionario resteranno di sua proprietà e dovranno essere rimossi a cura e spese del Concessionario entro 30 (trenta) giorni dal termine della Concessione.

12.3. L'impiego dei materiali, delle attrezzature e delle macchine, la loro scelta e le caratteristiche tecniche, devono essere perfettamente compatibili con la conformazione delle pavimentazioni, delle strutture e delle superfici in genere.

Articolo 13. ADEMPIMENTI INERENTI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

13.1. Sono a carico del concessionario tutti gli oneri per il conseguimento delle autorizzazioni necessarie:

- a) all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. 38/2006, compreso l'assolvimento degli obblighi di monetizzazione dei parcheggi indicati dalla medesima normativa regionale;
- b) all'ottenimento della concessione di occupazione di suolo pubblico;
- c) allo svolgimento degli eventi e delle manifestazioni e dei relativi e conseguenti piani di sicurezza così come previsto dalla vigente normativa in materia

13.2. Tutte le attività legate alla gestione del locale potranno svolgersi secondo le disposizioni dell'art. 22 del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Cuneo, nonché delle "Linee guida per il rilascio delle autorizzazioni in deroga ai valori limite di esposizione al rumore per lo svolgimento di manifestazioni/eventi temporanei in luogo pubblico o aperto al pubblico e per l'esercizio delle attività di cantieri (legge n. 447/1995 – L.R. n. 52/2000 – D.G.R. 27/06/2012 n.

24-4043)” approvate con deliberazione della G.C. n. 132 del 16/05/2024 e della normativa vigente in materia e delle successive modifiche ed integrazioni.

13.3. Il concessionario è responsabile dell'inosservanza a norme, leggi, regolamenti e disposizioni in genere in materia di esercizio dell'attività oggetto del presente capitolato, in materia igienico - sanitaria, di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, di assunzione e di disciplina del rapporto di lavoro del proprio personale dipendente nonché dell'ordine e della disciplina della stessa. Il Comune è e resterà estraneo da ogni rapporto del Concessionario con i propri dipendenti, con i fornitori e, comunque, con i terzi e da qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio.

13.4. L'offerta del servizio di ristorazione dovrà essere attentamente calibrata per adattarsi ai diversi momenti della giornata, garantendo una risposta efficace alle varie esigenze della clientela target. La proposta gastronomica dovrà offrire una qualità elevata e attenta all'utilizzo ragionato e competente delle materie prime del territorio. È essenziale che il servizio venga erogato con professionalità, precisione e puntualità, in un ambiente che rifletta gli obiettivi di qualità e di rispetto per il contesto urbano. La cura del pubblico decoro deve essere una priorità, assicurando che l'atmosfera generale sia in armonia con le finalità di aggregazione sociale e di arricchimento culturale del luogo.

Articolo 14. SPESE DI ESERCIZIO E UTENZE

14.1. Sul Concessionario gravano gli oneri di carattere tributario per cui imposte, tributi e tariffe che gravino sul bene in concessione non potranno essere oggetto di sconto dal canone. Sono, altresì, a carico del concessionario le tasse e le imposte dirette ed indirette di esercizio e di rivendita.

14.2. Sono a carico del concessionario le spese relative alle utenze gas, energia elettrica, acqua, telefonia, connettività Internet relative alla struttura. Sarà cura dello stesso concessionario la volturazione a proprio carico entro e non oltre 15 giorni dalla formalizzazione della concessione. Eventuali contratti per attivare nuove utenze e le relative opere, dove necessarie, ugualmente saranno a totale cura e carico del concessionario.

PARTE IV - DISCIPLINA AMMINISTRATIVA

Articolo 15. GARANZIA FIDEIUSSORIA

15.1. L'operatore si doterà di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa con primario istituto di credito o compagnia assicuratrice, pari al 10% dell'importo contrattuale (determinato sull'intera durata del contratto) a garanzia del versamento del canone di concessione, della corretta restituzione dei locali alla scadenza contrattuale, del rispetto degli obblighi contrattuali.

15.2. La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria deve prevedere:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- b) la totale deroga all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- c) la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Cuneo;
- d) una scadenza quinquennale con impegno da parte dell'aggiudicatario a presentare nuova garanzia almeno due mesi prima della scadenza di quella precedente.

Articolo 16. PENALITA' – RISOLUZIONE ANTICIPATA E DECADENZA PER COLPA DEL CONCESSIONARIO

16.1. L'accertamento di gravi inadempienze a carico del Concessionario produrrà la risoluzione di pieno diritto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, senza necessità di avvisi o messa in mora, oltre il risarcimento del danno e/o l'applicazione di eventuali penali. La contestazione avverrà in base al verbale degli incaricati al controllo, redatto in contraddittorio tra le Parti (incaricati al controllo e concessionario). Particolarmente gravi sono ritenute, a titolo esemplificativo, le inadempienze relative a:

- a) mancato assolvimento degli obblighi di cui alla L.R. 38/2006;
- b) cessione, sotto qualsiasi forma, di tutto o di parte del contratto di concessione;
- c) sospensione dell'esercizio di gestione o di abbandono immotivato dell'immobile da parte del concessionario;
- d) tenuta ed efficienza, pulizia ed igiene degli ambienti con particolare riguardo ai pavimenti, alla conservazione dei prodotti, al bancone di servizio e alle cucine;
- e) vendita e somministrazione di prodotti deteriorati o scaduti;

- f) obblighi assicurativi e di sicurezza sul luogo di lavoro;
- g) inosservanza delle prescrizioni e condizioni apposte con Decreto n. 191/2014 prot. 5324/14 del 13/06/2014 rilasciato dalla direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (allegato 6);
- h) esecuzione di interventi non autorizzati che alterino l'insieme paesaggistico e architettonico del complesso, nonché irrispettosi dei caratteri storico artistici e di quanto altro necessario alla tutela del fabbricato.

16.2. In caso di risoluzione di diritto, il Comune di Cuneo ha fin d'ora la facoltà di reimmettersi nel possesso dei locali dopo un preavviso di 30 (trenta) giorni. Entro lo stesso termine, il concessionario dovrà sgomberare, senza possibilità alcuna di opposizione, a propria cura e spese i locali da arredi, attrezzature di proprietà e beni di consumo. Il concessionario non potrà opporsi e dovrà fare valere le proprie ragioni in sede giudiziale.

16.3. In caso di morosità oltre il trentesimo giorno e/o inadempimento, da parte del Concessionario, anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal Capitolato Speciale d'Appalto, dal contratto e dall'offerta tecnica migliorativa presentata in sede di partecipazione all'asta, il Comune di Cuneo, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la decadenza della Concessione. La decadenza sarà, altresì, dichiarata nei seguenti casi:

- a) cessazione dell'attività oppure concordato preventivo, fallimento, stati di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'aggiudicatario o prosecuzione dell'attività sotto la direzione di un curatore, un fiduciario o un commissario che agisce per conto dei suoi creditori, oppure se l'aggiudicatario entri in liquidazione;
- b) allorché si manifesti qualunque altra forma di incapacità giuridica che ostacoli l'esecuzione del contratto;
- c) qualora gli accertamenti antimafia presso la Prefettura competente risultino positivi;
- d) allorché sia stata pronunciata una sentenza definitiva per un reato che riguardi comportamento professionale del Concessionario;
- e) qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni presentate dal Concessionario nel corso dell'asta ovvero nel caso in cui vengano meno i requisiti minimi richiesti per la regolare esecuzione della concessione;

- f) venir meno dell'adesione all'ipotesi progettuale presentata ovvero esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e degli Enti competenti.

16.4. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta (60) giorni dall'accertamento dell'inadempimento, nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. della Legge 241/1990 e s.m.i., e il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari a 2.600,00 € oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Articolo 17. DIVIETO DI CESSIONE

17.1. È vietata la cessione, sotto qualsiasi forma, di tutto o di parte del contratto di concessione, anche per effetto di cessione o affitto d'azienda, sotto pena di risoluzione del contratto stesso ex art. 1456 c.c., salva ogni azione per il risarcimento dei conseguenti danni e salvo sempre l'esperimento di ogni altra azione che l'Ente ritenesse opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

Articolo 18. REVOCA

18.1. Il Comune di Cuneo potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico. Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 2, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo.

Articolo 19. RECESSO

19.1. Il concessionario può richiedere il recesso dal contratto in caso di impossibilità a eseguire la prestazione per causa non imputabile alla stessa secondo le disposizioni del codice civile (artt. 1218, 1256, 1463), dandone preavviso al Comune di Cuneo almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento dei canoni di concessione sino a tale data. Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Articolo 20. INDENNITA' PER PERDITA AVVIAMENTO

20.1. Il rapporto tra il Comune e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa di uso di bene pubblico sottoposto a tutela culturale, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della legge 27/01/1963 n. 19 e s.m.i. sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale né a quelle della Legge 28/07/1978 n. 392 e s.m.i. relativa alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione. Ne consegue che al termine della concessione o in ipotesi di risoluzione anticipata del contratto per qualsiasi motivo, nulla potrà essere preteso dal concessionario per la perdita dell'avviamento o ad altro titolo.

Articolo 21. SPESE

21.1. Tutte le spese e gli oneri fiscali inerenti al contratto saranno a carico dell'aggiudicatario.

Articolo 22. CONTROVERSIE

22.1. Per tutte le controversie nascenti dal presente contratto il Foro competente è il Tribunale di Cuneo.

ALLEGATI:

- 1) Planimetria identificativa degli immobili e delle parti oggetto di concessione
- 2) Planimetria identificativa delle aree di piazza Foro Boario per cui è richiesta la cura del verde
- 3) Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- 4) Capitolato d'Oneri
- 5) Schema di contratto di concessione amministrativa
- 6) Decreto n. 191/2014 prot. 5324/14 del 13/06/2014 rilasciato dalla direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

LA DIRIGENTE
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
arch. Anna Bertola
documento firmato digitalmente