



SCHEMA DI CONVENZIONE per la concessione amministrativa della tettoia ing. Cesare Vinaj

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nella sede del Municipio in Cuneo, Via Roma n.28,

TRA

_____, nato a _____, il _____ e domiciliato, per la carica, presso la sede comunale di Via Roma n. 28, Dirigente responsabile del Comune di Cuneo (codice fiscale 00480530047), agente non in proprio ma nella sua veste di legale rappresentante, in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, coi poteri di cui all'art. 107, commi 2 e 3 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

E

la Società/Ditta _____, con sede in _____, codice fiscale _____, partita IVA _____, con sede in _____, rappresentata dal Signor _____ e domiciliato per la carica presso la sede della Società/Ditta nella sua qualità di _____ codice fiscale _____, di seguito denominata "il Concessionario";

Articolo 1 - Oggetto

- 1.1. Il Comune è proprietario dell'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 mappa 9 di Cuneo, mappale 560, subalterno 3.
- 1.2. Il Comune assegna in concessione al Concessionario che accetta l'intero fabbricato Tettoia Vinaj, avente una superficie totale, divisa in più locali, di circa 980 metri quadrati inclusi gli annessi porticati aperti per circa 220 metri quadri.
- 1.3. Circa l'individuazione planimetrica del bene oggetto di concessione si rinvia all'apposita planimetria allegata alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

Articolo 2 - Destinazione dei beni

- 2.1. I Beni dovranno essere utilizzati alle condizioni contenute nella presente convenzione, e pertanto inclusi i documenti di cui al successivo Articolo 20 - che ne sono parte integrante, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione da parte del Comune.
- 2.2. I Beni sono concessi in uso al Concessionario per lo svolgimento delle attività e per le finalità indicate nell'offerta tecnica presentata dallo stesso in sede di asta pubblica, che si intende integralmente richiamato e che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 3).



- 2.3. Sottoscrivendo la presente convenzione il Concessionario si impegna a non destinare i Beni oggetto di concessione ad usi diversi da quelli stabiliti, se non dietro esplicita approvazione da parte del Comune.
- 2.4. Il cambiamento della destinazione d'uso originariamente convenuta, anche se parziale, in assenza di autorizzazione scritta concessa dall'Amministrazione proprietaria, comporta la decadenza di diritto della convenzione, fatto salvo in ogni caso il risarcimento dei danni subiti dal Comune.
- 2.5. Il Comune, in seguito ad eventuale modifica della destinazione d'uso, potrà adeguare il canone di concessione, in relazione alla tipologia della nuova attività da svolgere.
- 2.6. Le condizioni tecniche, giuridiche, i requisiti e le modalità ai quali dovrà rispondere la gestione della concessione sono stabiliti nel Capitolato d'Oneri che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2).

Articolo 3 - Durata della concessione e restituzione

- 3.1. La concessione ha la durata di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione della presente convenzione, non rinnovabili. La concessione non si rinnova automaticamente ma sarà eventualmente prorogabile per ulteriori sei (6) mesi per ragioni solide e giustificate, funzionali a consentire un eventuale ulteriore evidenza pubblica. Pertanto, alla scadenza, la concessione si intende risolta di diritto senza alcuna formalità.
- 3.2. Il Concessionario si impegna sin d'ora a riconsegnare al Comune al momento della scadenza della concessione, per decorrenza del termine o in caso di recesso dalla concessione o nelle ipotesi di revoca o decadenza della medesima stabilite dalla presente convenzione, i beni, in buono stato di conservazione e funzionamento, completi di certificazioni aggiornate ad eventuali adeguamenti normativi intervenuti durante il periodo di concessione.
- 3.3. La restituzione dovrà avvenire secondo i termini del Capitolato d'oneri, ovvero entro 20 giorni dalla scadenza del contratto, ovvero dalla sua decadenza e previa stesura di apposito verbale redatto in contraddittorio col concessionario il quale restituirà i locali liberi da persone e cose non di proprietà del Comune.
- 3.4. Al termine della concessione, per qualunque motivo avvenuta, tutte le opere, addizioni e migliorie realizzate sui Beni oggetto di concessione rimarranno acquisiti al Comune senza diritto ad indennità alcuna o rimborsi a qualsiasi titolo da parte del Concessionario.

Articolo 4 - Canone

- 4.1. Il canone annuo di concessione è stabilito in euro _____ (diconsi _____/00) come da offerta economica formulata dal Concessionario in sede di asta pubblica, che si allega alla presente convenzione per farne parte integrale e sostanziale (Allegato 4). A tal fine il Concessionario verserà al Comune il predetto canone annuo viene frazionato in rate mensili, ciascuna da corrispondersi anticipatamente entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico bancario presso la Tesoreria dell'Ente – Banca INTESA SANPAOLO. – filiale di Via Roma n. 13/B (coordinate bancarie IBAN: IT26Y030691021310000046038 – BIC: BCITITMM intestato al Comune di Cuneo.
- 4.2. Il suddetto canone si intende fisso ed invariabile per il primo anno di vigenza contrattuale, a partire dal secondo anno, verrà annualmente e automaticamente maggiorato dall'Ente in misura pari alla variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati al netto dei tabacchi, (100% della variazione ISTAT rispetto allo stesso mese dell'anno precedente).
- 4.3. Anche ai fini della rivalutazione il canone annuale relativo al primo anno decorre dalla data del verbale di consegna dei locali di cui all'art. 2 comma 2.6. del Capitolato d'oneri
- 4.4. Il mancato pagamento, anche di una sola rata, costituisce motivo di decadenza della concessione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.
- 4.5. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta, né la chiusura della struttura, da qualsiasi causa determinata, compresi lavori di



manutenzione straordinaria, durante il periodo di validità della concessione, 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.
- 4.7. Sul Concessionario gravano gli oneri di carattere tributario, per cui eventuali imposte, tributi e tariffe che gravino sul bene in concessione saranno posti a carico del concessionario medesimo e non potranno essere oggetto di scomputo dal canone.
- 4.8. Con la presente si dà atto dell'avvenuto pagamento – tramite bonifico bancario _____ della quota relativa al canone per il primo trimestre della concessione, del quale, pagamento, il Concedente, col presente contratto rilascia ampia e definitiva quietanza.

Articolo 5 - Vincoli

- 5.1. I Beni oggetto della presente concessione sono inseriti in immobile vincolato quale bene culturale di interesse storico architettonico ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali) 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 (Allegato 7 al presente contratto) e resta pertanto 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.
- 5.2. ogni intervento di modifica, innovazione, miglioria allo stato dei locali e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Culturali di Cuneo.
- 5.3. In ottemperanza ai disposti del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali), articolo 57 bis, la presente concessione è stata autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli con decreto di autorizzazione alla concessione d'uso del Direttore regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo n. 191/2014, allegato al presente contratto sotto il numero 8, del quale si riportano le prescrizioni vincolanti:
 - a) • dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art 55 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.. Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico, di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto, eventuale cambio di destinazione d'uso anche se non comporterà opere edilizie dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente per territorio;
 - b) • l'immobile in questione potrà essere destinato ad uso turistico ricettivo. ad attività commerciali ed artigianali e socio culturali non potrà essere destinata ad usi incompatibili, e qualunque cambiamento d'uso anche se non dovesse comportare opere edilizie, dovrà essere comunicato ed autorizzato dalla Soprintendenza competente;
 - c) • Dovrà essere garantita la pubblica fruizione del bene.
 - d) • Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione siano riportate nell'atto di concessione. Esse saranno anche trascritte nei registri immobiliari

Articolo 6 - Consegna dei beni

- 6.1. I Beni sono consegnati al Concessionario, che li accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano giudicandolo idoneo alle attività e finalità dichiarate nell'offerta tecnica presentata in sede di asta pubblica.
- 6.2. Il Concessionario dovrà realizzare, a proprio esclusivo carico senza alcun onere aggiuntivo per il Comune, eventuali interventi migliorativi dei Beni stessi. I lavori dovranno essere realizzati osservando le procedure



stabilite dalla normativa vigente ed in particolare dal D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio la predisposizione dell'eventuale progetto edilizio e l'approvazione dello stesso da parte del Comune e eventuali altri enti competenti, nonché ogni altra autorizzazione, permesso, licenza, e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi previsti dallo stesso e per l'esercizio delle attività di cui all'offerta tecnica. Il Concessionario si impegna altresì:

- a) a non iniziare i lavori e/o le attività se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
- b) a realizzare, nel rispetto della normativa vigente, gli interventi in conformità al progetto presentato assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- c) a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi per la messa a norma dei Beni e della relativa impiantistica secondo la legislazione vigente;
- d) a consentire verifiche e sopralluoghi di personale tecnico del Comune e della Soprintendenza durante l'esecuzione dei lavori, ottemperando ad eventuali indicazioni e a consegnare al Comune al termine dei lavori tutta la documentazione tecnica, certificazioni e documentazione spese, inerente i lavori eseguiti.

La mancata esecuzione da parte del Concessionario dei succitati interventi e adempimenti di cui ai precedenti commi, comporterà la decadenza di diritto della concessione e conseguente risoluzione della presente convenzione, nonché l'escussione da parte del Comune della garanzia definitiva di cui al successivo Articolo 11 -, fatto salvo, in ogni caso, il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni subiti.

- 6.3. Il Concessionario si impegna, per tutta la durata della concessione, a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di ogni altra opera necessaria a rendere utilizzabili e funzionali i Beni in relazione all'uso convenuto. Tra gli oneri posti a suo carico si intendono anche le spese di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme, nonché gli interventi necessari per l'agibilità dei Beni e per l'adeguamento degli stessi ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza ed ogni altra autorizzazione indispensabile per lo svolgimento dell'attività convenuta.

Articolo 7 - Obblighi a carico del concessionario

- 7.1. Fatte salve le migliorie proposte in sede di offerta tecnica e/o di offerta economica – allegati 3 e 4 al presente contratto -, che il concessionario si è impegnato ad assolvere, il concessionario stesso è obbligato ai seguenti adempimenti minimi.

7.2. PERIODI E ORARI DI FUNZIONAMENTO:

- a) 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.
- b) 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.

7.3. ADEMPIMENTI INERENTI ALLE AREE PUBBLICHE DA VALORIZZARE:

- a) 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.
- b) Con decorrenza dal 01/01/2025 e per tutta la durata 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:
 - b1 - l'organizzazione di eventi di carattere socio-culturali di vivacizzazione e valorizzazione della Piazza;
 - b2 - l'organizzazione di spazi e attività per attività divulgative da parte di associazioni;



- b3 - 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.

- c) Con decorrenza dal 01/01/2025 e per tutta la durata della concessione, il Concessionario, inoltre, ha il compito di garantire la cura del verde pubblico presente sulla Piazza Foro Boario, secondo le seguenti prescrizioni:

- c1 - 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 tecnica (allegato 1);
- c2 - 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;
- c3 - il numero delle potature di contenimento siepi ed arbusti è pari ad un intervento annuale;
- c4 - il numero di tagli previsti è pari a 14 (quattordici) interventi annuali;
- c5 - il taglio del tappeto erboso è da intendersi comprensivo del taglio erba nelle aiuole sottostanti gli alberi;
- c6 - lo sfalcio dell'erba dovrà essere unicamente eseguito con macchine a lama rotante, che taglino e raccolgano contestualmente il materiale organico di risulta;
- c7 - la rifilatura dei bordi od il taglio delle "aiuole" degli alberi, dovrà essere eseguita mediante l'impiego di decespugliatori con filo di piccolo diametro;
- c8 - 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;
- c9 - 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;
- c10 - 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;
- c11 - tutta l'area interessata dai lavori dovrà essere immediatamente ripulita, rimuovendo il materiale di risulta presente;
- c12 - 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.);
- c13 - 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;
- c14 - 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.

7.4. ADEMPIMENTI INERENTI ALLA STRUTTURA:

- a) 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.
- b) 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.



- c) 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 punto f)
- d) 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:
- d1 - Coordinarsi con il servizio Patrimonio per definire i dettagli delle modifiche proposte alle strutture o agli impianti;
 - d2 - 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.
 - d3 - Al completamento dei lavori, trasmettere 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.
- e) Tutti i costi relativi agli interventi, comprese le spese per autorizzazioni e certificazioni, sono a totale carico del Concessionario.
- f) Ogni intervento, sia ispettivo che manutentivo, dovrà essere eseguito 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.
- g) 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 della corretta esecuzione della concessione 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.
- h) 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.

7.5. ADEMPIMENTI INERENTI ALL'ALLESTIMENTO DEL LOCALE

- a) 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.
- b) Tutte le attrezzature e arredi procurati dal concessionario resteranno di sua proprietà e dovranno essere rimossi a cura e spese del Concessionario entro 20 (venti) giorni dal termine della Concessione.
- c) 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.

7.6. ADEMPIMENTI INERENTI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

- a) Sono a carico del concessionario tutti gli oneri per il conseguimento delle autorizzazioni necessarie:



- a1 - 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;
 - a2 - all'ottenimento della concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - a3 - allo svolgimento degli eventi e delle manifestazioni e dei relativi e conseguenti piani di sicurezza così come previsto dalla vigente normativa in materia
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

7.7. SPESE DI ESERCIZIO E UTENZE

- a) 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 scomputo dal canone. Sono, altresì, a carico del concessionario le tasse e le imposte dirette ed indirette di esercizio e di rivendita.
- b) 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.

Articolo 8 - Divieti

- 8.1. pena la risoluzione del presente contratto 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, 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.
- 8.2. Il Comune, a suo insindacabile giudizio, in particolari, e circostanziate condizioni, potrà autorizzare il Concessionario a sub concedere a terzi l'uso parziale o totale dei Beni per lo svolgimento delle attività e per le finalità indicate nell'offerta tecnica presentata dallo stesso in sede di asta pubblica.
- 8.3. 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.



- 8.4. 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.
- 8.5. Nei locali è vietata l'installazione di video giochi e apparecchiature similari.
- 8.6. Salvo quanto previsto al precedente Articolo 7 -, il Concessionario si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dei Beni concessi. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al Comune con congruo preavviso. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso dell'Amministrazione concedente e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie.

Articolo 9 - Controlli e accesso

- 9.1. Fatte salve le competenze degli organi statuali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di legge, la concessione dei Beni è soggetta al controllo del Comune.
- 9.2. Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento, la rispondenza delle attività effettivamente svolte a quelle di cui al precedente articolo 2, nonché l'osservanza delle clausole contenute nella presente Convenzione.
- 9.3. In merito il Concessionario si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Comune, a mezzo di propri incaricati, accessi ed ispezioni ai Beni presi in consegna dal Concessionario, verificarne lo stato d'uso e di manutenzione, valutare gli eventuali danni causati agli stessi, nonché di controllarne la conduzione rispetto alle disposizioni di legge e di convenzione. Tali verifiche, effettuate in orari concordati, non potranno intralciare o interrompere la regolare attività del Concessionario.
- 9.4. Il Concessionario presta al Comune ogni collaborazione nell'espletamento delle attività di cui ai commi precedenti.
- 9.5. Tutte le verifiche avverranno alla presenza di un rappresentante del Concessionario ed effettuate in contraddittorio con esso. Dei sopralluoghi verrà redatto specifico processo verbale.
- 9.6. 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 Concessionario attivare le procedure di cui all'articolo Articolo 16 del capitolato d'onere di cui all'allegato 2 al presente contratto.
- 9.7. Qualora il Concessionario non condivida l'esito degli accertamenti effettuati dal responsabile o da un suo tecnico incaricato, dovrà far pervenire le proprie osservazioni al Responsabile della corretta esecuzione della concessione, il quale risponderà sulle questioni proposte.
- 9.8. La decisione del Responsabile della corretta esecuzione della concessione non è sindacabile da parte del concessionario.

Articolo 10 - Responsabilità del concessionario

- 10.1. Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente concessione.
- 10.2. Il Concessionario è costituito custode dei Beni dati in concessione ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivare allo stesso da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando l'Amministrazione da ogni responsabilità ai sensi degli articoli 2050 e 2051 del codice civile.
- 10.3. Il Concessionario assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose, anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ai sensi dell'articolo 2049 del codice civile, e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento delle attività a cui sono destinati i Beni concessi, che dovranno essere improntate a condizioni di massima sicurezza e dovranno essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.



- 10.4. Il Concessionario si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica, derivante dall'utilizzo dei Beni, obbligandosi al rispetto della vigente normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica).
- 10.5. È fatto espressamente divieto al Concessionario depositare, presso i locali in oggetto, sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica. E', inoltre, a carico del Concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.
- 10.6. Il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza delle attività esercitate all'interno dei Beni oggetto di concessione, della progettazione e della realizzazione degli interventi migliorativi di cui al precedente articolo 6, nonché per il mancato adempimento degli obblighi contrattuali.
- 10.7. Il Comune non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del Concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, e terzi in genere ivi compresi eventuali sub concessionari, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il Concessionario ed i predetti soggetti, senza che possa essere assunta da chiunque alcuna responsabilità diretta o indiretta del Comune.

Articolo 11 - Garanzia definitiva

- 11.1. Ai sensi dell'art. 15 del disciplinare di asta pubblica, a garanzia del pagamento dei canoni, e dell'esatto adempimento di qualunque obbligazione a carico del Concessionario derivante dalla presente convenzione, nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale mancato o inesatto adempimento delle obbligazioni stesse, il Concessionario ha costituito la garanzia definitiva, in conformità agli articoli 117 e 93 del D.Lgs. n. 36/2023, pari ad euro _____ (diconsi _____), mediante fideiussione _____ (o sotto forma di cauzione) che si allega alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 5). La predetta garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Avendo tale polizza una scadenza quinquennale, il Concessionario, previa decadenza della concessione, si impegna formalmente a presentare nuova garanzia almeno due mesi prima della scadenza di quella precedente. L'Amministrazione ha il diritto di valersi della garanzia definitiva per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per l'esecuzione della concessione nel caso di decadenza della stessa disposta in danno del Concessionario; ha altresì il diritto di avvalersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal Concessionario per le inadempienze derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori. La garanzia definitiva resterà vincolata per tutta la durata della convenzione, e comunque non prima che siano state definite tutte le eventuali contestazioni e vertenze che fossero in corso tra le parti. Lo svincolo della garanzia verrà effettuato a spese del Concessionario e su esplicita domanda nella quale il Concessionario stesso dichiarerà di non avere altro da pretendere dall'Amministrazione.
- 11.2. Il Comune ha facoltà di richiedere al Concessionario il reintegro della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte. I costi relativi alla costituzione della garanzia e all'eventuale reintegro sono a carico esclusivo del Concessionario. L'incameramento delle cauzioni da parte del Comune non pregiudica le ulteriori azioni alle quali l'inadempimento degli obblighi assunti dal Concessionario possa dare luogo.

Articolo 12 - Assicurazioni

- 12.1. Il Concessionario ha costituito, presso primarie compagnie di assicurazione, le seguenti apposite polizze assicurative ai fini di:
- a) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a Terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili ai Beni oggetto di concessione, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. prevede un massimale non inferiore al minimo di euro 3.000.000,00 (diconsi tremilioni/00) per sinistro. 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.;

b) copertura dei danni derivanti dalla conduzione dei Beni concessi con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c. con limite per ogni sinistro non inferiore a € 6.000.000,00;

12.2. Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" risulta espressamente esteso, oltre al Concessionario, al Comune di Cuneo.

12.3. Le polizze di cui sopra contengono una clausola di vincolo in favore del Comune, per tutta la durata della concessione, del seguente tenore: "In relazione al provvedimento del Comune di Cuneo di affidamento della concessione amministrativa d'uso del fabbricato "Tettoia Vinaj" di proprietà comunale in data _____ a favore di _____ in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Cuneo e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

12.4. a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;

a) a notificare tempestivamente al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo di posta elettronica certificata, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata o la posta elettronica certificata di cui sopra sia stata ricevuta dal Comune di Cuneo stesso;

b) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto del Comune di Cuneo e a notificare allo stesso tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;

c) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della concessione";

d) le polizze altresì contengono la clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune, suoi Amministratori e Dipendenti.

12.5. Qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto prescritto nel presente articolo, potrà ottemperare agli obblighi di cui al precedente paragrafo 12.4 lett. a), corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore del Comune;

12.6. I rischi non coperti dalle polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

12.7. Il Concessionario all'atto della stipula della presente convenzione consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio, che si allegano alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 6). Sarà cura del Concessionario inviare all'Amministrazione le successive quietanze di pagamento.

Articolo 13 - Revoca

13.1. L'Amministrazione si riserva di revocare la concessione in qualunque momento, con preavviso di mesi tre, per motivi di pubblico interesse. In tale ipotesi il Concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata dei Beni oggetto di concessione.

Articolo 14 - Cause di decadenza della concessione

14.1. Il Comune potrà disporre la decadenza della concessione e la conseguente risoluzione della convenzione, oltre alle ipotesi già espressamente disciplinate nella presente convenzione, per i seguenti motivi:

a) per morosità;

b) in caso di cessazione dell'attività;

c) in caso di concordato preventivo o fallimentare, di fallimento, di liquidazione coatta e amministrazione controllata a carico del Concessionario.



d) per gravi e reiterate inadempienze contrattuali 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. A mero titolo esemplificativo e non esaustivo, sono ritenute particolarmente gravi le inadempienze relative a:

- d1 - mancato assolvimento degli obblighi di cui alla L.R. 38/2006;
- d2 - tenuta ed efficienza, pulizia ed igiene degli ambienti con particolare riguardo ai pavimenti, alla conservazione dei prodotti, al bancone di servizio;
- d3 - vendita e somministrazione di prodotti deteriorati o scaduti;
- d4 - obblighi assicurativi e di sicurezza sul luogo di lavoro;
- d5 - inosservanza delle prescrizioni e condizioni apposte dal MIBAC – Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Paesaggistici con la nota prot. n. 5323 del 18/06/2014 (allegato 4);
- d6 - 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.

14.2. Fermo restando quanto al precedente paragrafo 14.1, la decadenza sarà, altresì, dichiarata nei seguenti casi:

- a) allorché si manifesti qualunque altra forma di incapacità giuridica che ostacoli l'esecuzione del contratto;
- b) qualora gli accertamenti antimafia presso la Prefettura competente risultino positivi;
- c) allorché sia stata pronunciata una sentenza definitiva per un reato che riguardi comportamento professionale del Concessionario;
- d) 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

14.3. Nei casi previsti alle precedenti lettere il Comune avrà diritto di valersi integralmente della cauzione costituita ai sensi dell'Articolo 11 -ed il Concessionario sarà tenuto al completo risarcimento di tutti i danni subiti dal Comune in conseguenza della decadenza.

14.4. Al verificarsi delle ipotesi stabilite nella presente convenzione, la decadenza si verifica di diritto previa comunicazione scritta al Concessionario. Le somme dovute dal Concessionario per i danni provocati al Comune saranno trattenute sulla cauzione di cui al precedente Articolo 11 - ove sufficiente e fatto salvo, comunque, l'eventuale maggior danno.

14.5. Qualora il Concessionario, entro il termine stabilito per l'adempimento, che comunque non potrà essere inferiore a quindici giorni, nella comunicazione prevista dal precedente paragrafo 14.4, non abbia rimosso le cause di decadenza contestate a soddisfazione del Comune ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal Comune non esaustive, la concessione si intenderà senz'altro decaduta e la convenzione risolta in danno e a spese del Concessionario, senza ulteriori formalità, con diritto dell'Amministrazione di valersi della garanzia definitiva di cui al precedente Articolo 11 -.

14.6. In caso di decadenza della concessione per inadempimento del Concessionario, quest'ultimo è obbligato a compiere tutte le attività necessarie ad evitare l'aggravamento del danno e a riconsegnare al Comune i Beni oggetto della concessione entro 20 (venti) giorni dalla richiesta di restituzione.

14.7. Entro lo stesso termine di cui il precedente paragrafo 14.6, 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.

14.8. 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.



14.9. Nei casi di decadenza della concessione, oltre alle norme civilistiche relative al risarcimento del danno, si applicano le disposizioni in materia di formazione dello stato di consistenza dei Beni da restituire nonché di condizioni di efficienza degli stessi Beni.

Articolo 15 - Recesso

15.1. 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, mezzo 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 nei termini del precedente paragrafo 14.6 – intendasi 20 (venti) giorni dalla comunicazione di accettazione del recesso, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Articolo 16 - Domicilio e spese di contratto

16.1. Per gli effetti della presente concessione, il Concessionario elegge il proprio domicilio in _____, Via _____. La presente convenzione viene redatta in triplice copia di cui una per ciascuna delle parti contraenti ed una ai fini della registrazione. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, incluse le spese notarili, di bollo e di registrazione, sono interamente a carico del Concessionario.

Articolo 17 - Foro competente

17.1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza della presente convenzione, il Foro competente è esclusivamente quello di Cuneo.

Articolo 18 - Rinvio a altre norme

18.1. Il rapporto tra il Comune e il Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa d'uso di bene pubblico e pertanto il rapporto stesso non è soggetto alle norme di legge sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

18.2. Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di leggi e di regolamenti in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Articolo 19 - Modifiche alla convenzione

19.1. Ogni modifica alla presente convenzione (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune non costituiranno, in alcun caso, modifiche alla presente convenzione.

Articolo 20 - Documenti contrattuali

20.1. Alla presente convenzione si uniscono i seguenti documenti, che ne sono parte integrante e sostanziale:

- Planimetria (Allegato 1);
- Elaborato grafico adempimenti aree pubbliche da valorizzare (Allegato 2)
- Offerta tecnica (Allegato 3);
- Offerta economica (Allegato 4);
- Garanzia definitiva concessione (Allegato 5);
- Polizze assicurative (Allegato 6);



- Decreto di tutela del ministero per i beni e le attività culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 17 novembre 2005 (Allegato 7)
- Atto autorizzativo prot. 1572 del 24/03/2020 rilasciato dal segretariato regionale per il Piemonte del Ministero della Cultura (Allegato 8)

Il presente atto è completa e precisa espressione della volontà delle parti, le quali lo leggono, lo confermano e lo sottoscrivono come appresso. Il Concessionario, in particolare, dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui alla presente convenzione.

Vinadio, li _____

f.to IL RESPONSABILE DEL COMUNE DI CUNEO (_____)

f.to il CONCESSIONARIO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA'/DITTA
(_____)

