

COMUNE DI PINEROLO

Allegato 2

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI LOCALI

COMUNALI GIÀ "CAFFÈ DEL TEATRO"

L'anno duemila....., il giorno del mese di

..... (.../.../20...), in Pinerolo, in una Sala del Palazzo

Comunale, Piazza Vittorio Veneto n. 1, avanti a me Dott.ssa

Annamaria Lorenzino – Segretario del Comune di Pinerolo, firma

digitale intestata a rilasciata da

n. ... valida sino al e non revocata, autorizzata a rogare

gli atti in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art. 97 c. 4 lett. c)

del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., sono comparsi i Signori:

- da una parte,

firma digitale intestata a rilasciata da

..... n. ... valida sino al e non revocata,

che interviene nel presente atto nella qualità anzidetta ai sensi

dell'art. 60 c. 4 del vigente statuto comunale, in esecuzione del

decreto sindacale n. 1 del 31/03/2015 ed in esecuzione dell'art. 107

commi 2 e 3 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e, pertanto, a nome e

per conto del Comune che rappresenta, C.F. 01750860015, di seguito

concedente;

- il Sig., nato a, il,

residente in,

firma digitale intestata a rilasciata da

..... n. ... valida sino al e non revocata, il

quale interviene in qualità di della ditta
..... con sede in,
P.IVA, come risulta dal certificato della Camera di
Commercio in data e da dichiarazione sostitutiva di
certificazione in data, agli atti d'ufficio, aggiudicataria della
concessione in oggetto, di seguito denominato *concessionario*.

PREMESSO CHE:

1. il Comune di Pinerolo è proprietario dei locali già appartenenti al
“Caffè del Teatro”, facenti parte del complesso immobiliare del Teatro
Sociale del Comune di Pinerolo (TO), siti in Piazza Vittorio Veneto n.
26, angolo via Duomo ed identificati catastalmente al C.T. al Fg. 52 n.
214 parte ed al N.C.E.U. al Fg. 52 n. 386 sub. 2 parte, e graficamente
rappresentati nella tavola 1 delle allegate “Prescrizioni per la
progettazione” (Allegato 1-a), di superficie commerciale pari a ca. 192
mq al piano terreno e ca. 186 mq al piano interrato;

2. trattandosi di un fabbricato soggetto a vincolo d'interesse
storico/artistico ai sensi degli artt. 1 e 4 della L. 1089/1939, con
Decreto di vincolo del 22/04/1995, il Comune di Pinerolo ha acquisito
l'autorizzazione alla concessione d'uso dei locali in oggetto da parte
del Segretariato Regionale per il Piemonte, ai sensi del D.Lgs.
42/2004, con decreto n. 103/2015, la quale si allega alla presente
concessione (Allegato 1-b);

3. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 22/07/2015
veniva approvata la Relazione Previsionale e Programmatica per il
triennio 2015-2017, la quale individuava, fra gli interventi inerenti la

valorizzazione del patrimonio comunale, la concessione dell'unità immobiliare in oggetto a soggetto privato per un periodo massimo pari ad anni 20;

4. con deliberazioni della Giunta Comunale n. 56 del 20/02/2013 e n. 361 del 25/11/2015, venivano definite le disposizioni in merito all'attuazione della riqualificazione dei locali oggetto di concessione;

5. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 21/12/2015 veniva approvata l'integrazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2015-2017, con la quale si disponeva l'utilizzo dell'istituto della concessione di valorizzazione, ai sensi ex art. 3 bis del D.L. 351/2001 ed ex art. 58 del D.L. 112/2008;

6. con determinazione del Dirigente del Settore Finanze adottata in data, n. meccanografico, registrata al n., esecutiva, si approvano le condizioni regolanti la concessione, fra cui il "Capitolato Speciale per l'affidamento della Concessione di valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale denominato Caffè del Teatro" (Allegato 1), comprensivo delle "Prescrizioni per la progettazione" (Allegato 1-a), ed il relativo schema di contratto;

7. con determinazione del Dirigente del Settore Segreteria Generale adottata in data, n. meccanografico, registrata al n., esecutiva, si aggiudicava definitivamente la concessione al *cessionario*.

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – ALLEGATI

Le premesse ed i seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

1) Capitolato Speciale per l'affidamento della Concessione di Valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Caffè del Teatro" (di seguito Capitolato Speciale);

a) "Prescrizioni per la progettazione", redatte dall'arch. Milena Bertotto Rosso, costituite da:

- Tavola 1: "Stato di fatto: planimetrie di inquadramento generale; planimetrie dei sottoservizi – pianta piano terreno, interrato e sezioni";

- Tavola 2: "Prescrizioni per il progetto: superfici decorate e di pregio (pareti, soffitti e pavimenti) – piante piano terreno";

- Tavola 3: "Prescrizioni per il progetto: impianto di riscaldamento; impianto elettrico; vincoli progettuali per l'utilizzo degli spazi – pianta piano terreno e interrato";

- Descrizione dell'immobile e prescrizioni per la realizzazione dell'intervento;

b) Autorizzazione alla concessione d'uso - Decreto del Segretariato Regionale per il Piemonte n. 103/2015.

2) Documentazione economica contenente:

a) Offerta;

b) Piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti.

ART. 2 – OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE

1. Il Comune di Pinerolo, di seguito denominato *concedente*, affida a

....., di seguito definito *concessionario*, la concessione di beni ex articolo 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in L. 410/2001 per la valorizzazione e la gestione dell'unità immobiliare meglio descritta nelle premesse.

2. Lo scopo della concessione è la valorizzazione dell'immobile mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, al fine dell'utilizzazione del medesimo per l'insediamento di una caffetteria, pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande almeno di tipologia 2, secondo le indicazioni di cui al decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2/R del 03/03/2008, con eventuale ristorazione. I locali non potranno essere interessati, anche parzialmente, da attività che, oltre alla caffetteria, propongano friggitoria, hamburgeria, pizzeria, cucina etnica in genere. Potrà essere affiancata alla caffetteria un'attività di vendita complementare e accessoria alla somministrazione. Non è ammesso un utilizzo dei locali difforme rispetto alle prescrizioni dell'art. 2 dell'allegato Capitolato Speciale, neanche a carattere temporaneo, a pena di revoca della concessione.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione avrà una durata di anni 20 (venti) decorrenti dalla data odierna. È escluso il rinnovo tacito.

2. Alla scadenza naturale ovvero in caso di risoluzione anticipata della concessione o di recesso da parte del *concessionario* non spetterà a quest'ultimo nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, fatti salvi i casi di revoca della concessione attuata dal *concedente*

per esigenze di pubblico interesse, come disciplinato dall'art. 24 dell'allegato Capitolato Speciale.

3. Al termine della concessione l'immobile dovrà essere riconsegnato come specificato all'art. 15 dell'allegato Capitolato Speciale.

ART. 4 – CANONE DI CONCESSIONE

1. Il *concessionario* dovrà corrispondere al Comune di Pinerolo un canone mensile di €. (risultante dall'offerta in sede di gara).

Il *concessionario* è tenuto a versare il canone suddetto presso la tesoreria comunale, con bonifico bancario presso l'Istituto di Credito UniCredit Banca, agenzia di Pinerolo, C.so Porporato, sul conto corrente n. 515964, ABI 02008, CAB 30755, intestato al Comune di Pinerolo, secondo le specifiche dell'art. 4 dell'allegato Capitolato Speciale.

2. Qualora il *concessionario* maturasse una morosità nei confronti del *concedente* superiore a 4 (quattro) rate trimestrali del canone, anche non consecutive, il *concedente* si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del *concessionario* della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile, come meglio disciplinato all'art. 22 dell'allegato Capitolato Speciale.

3. Il canone annuo della concessione sarà aggiornato annualmente secondo le specifiche di cui all'art. 4 dell'allegato Capitolato Speciale.

4. Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso legale, come meglio specificato all'art. 4 dell'allegato Capitolato Speciale.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il *concessionario* dichiara di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al *concessionario*, e si impegna ad utilizzarlo solo dopo avervi effettuato, a sua cura e spese, secondo le modalità di legge e sotto la propria responsabilità, tutte le opere indicate nella documentazione tecnica allegata come parte integrante al presente atto.

2. Il *concessionario* si impegna ad assumere a propria cura e carico gli oneri tutti previsti dell'allegato Capitolato Speciale ed in specifico dal relativo art. 5.

3. Il *concessionario* si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese e su individuazione del Comune, tutti i necessari collaudi dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile e degli impianti secondo la legislazione vigente, nonché ad ottenere l'agibilità dell'immobile a seguito dei lavori eseguiti, ed a provvedere all'aggiornamento catastale del bene.

4. Tutti i lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto, da parte dei competenti organi, tutte le concessioni ed autorizzazioni edilizie e in materia di tutela dei beni culturali in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

5. Il *concessionario* è tenuto a comunicare al *concedente* la data di inizio e termine dei lavori.

6. Il *concessionario* è tenuto a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria

dell'unità immobiliare concessa e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

ART. 6 – SPESE PER UTENZE

1. Le spese per i consumi delle utenze (acqua potabile, energia elettrica, ecc.), nonché le imposte immobiliari e quelle relative al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti faranno carico, per intero e per la parte concessa, al *concessionario*, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto.

Per le disposizioni sulle utenze si rimanda all'art. 15 dell'allegato Capitolato Speciale.

2. Il *concessionario* dovrà produrre, entro 60 giorni dalla stipula dei relativi contratti delle utenze, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti.

ART. 7 – MODIFICHE/INNOVAZIONI/INTERVENTI MIGLIORATIVI

1. Le modifiche/innovazioni/migliorie apportate all'unità immobiliare, così come le opere di restauro e risanamento conservativo realizzate sul bene, da autorizzarsi preventivamente da parte del *concedente* tramite approvazione dei relativi progetti definitivo ed esecutivo attuativi dei progetti di gara, sono acquisite immediatamente al termine del loro collaudo, a cura ed a carico del *concessionario*, al patrimonio comunale senza dare diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza del termine della Concessione, fatto salvo quanto disciplinato all'art. 24 dell'allegato Capitolato Speciale.

2. Per gli interventi non autorizzati, il *concedente* si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile o di provvedervi direttamente, come disciplinato all'art. 16 dell'allegato Capitolato Speciale.

ART. 8 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

In materia di responsabilità del *concessionario*, si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 18 dell'allegato Capitolato Speciale.

ART. 9 – CAUZIONI

In materia di garanzia degli obblighi di corretta esecuzione degli interventi di restauro e risanamento conservativo da parte del *concessionario* si rimanda all'art. 25, p.to 1 dell'allegato Capitolato Speciale.

In materia di garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del *concessionario* si applica l'art. 25, p.to 2 dell'allegato Capitolato Speciale.

ART. 10 – ASSICURAZIONI

È fatto obbligo al *concessionario* di stipulare le coperture assicurative come disciplinate all'art. 26 dell'allegato Capitolato Speciale.

ART. 11 – RISOLUZIONE, RECESSO E REVOCA DELLA CONCESSIONE

In merito alla risoluzione e recesso del contratto di concessione, si rimanda alle disposizioni dell'art. 22 dell'allegato Capitolato Speciale.

Si specifica che, in caso d'inadempienza agli obblighi contrattuali, il *concessionario* sarà passibile delle penali di cui all'art. 23 dell'allegato Capitolato Speciale.

Il Comune di Pinerolo si riserva la facoltà di procedere, assegnando un congruo preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, secondo le specifiche di cui all'art. 24 dell'allegato Capitolato Speciale.

ART. 12 – VIGILANZA E CONTROLLI

1. Il *concessionario* accetta di sottostare ad eventuali controlli diretti a verificare il rispetto delle prescrizioni contrattuali, come meglio specificato all'art. 17 dell'allegato Capitolato Speciale.

2. Tali attività di vigilanza potranno essere effettuate dal Comune in qualunque momento, senza obbligo di preavviso.

ART. 13 – DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

1. È fatto espresso divieto al *concessionario* di cedere il presente contratto, o di concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento dell'immobile, salvo i casi disciplinati dall'art. 20 dell'allegato Capitolato Speciale. La violazione dei divieti di cui sopra comporta la risoluzione del presente contratto, come meglio disciplinato all'art. 22 dell'allegato Capitolato Speciale.

2. È fatta inoltre salva la possibilità per il *concessionario* di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle attività economiche, nei limiti e con le modalità indicate nel Piano Economico-finanziario presentato in sede di offerta, procedendo a detti affidamenti sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del *concessionario*. In ogni caso tali affidamenti devono essere sempre preventivamente autorizzati dal Comune.

ART. 14 – CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il *concedente* ed il *concessionario* in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del presente contratto saranno deferite alla magistratura ordinaria con esclusione del sistema arbitrale, come disciplinato all'art. 27 dell'allegato Capitolato Speciale. Il foro competente è quello di Torino.

ART. 15 – NORME APPLICABILI

1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni ed in particolare, ma non esclusivamente, all'art. 3-bis del D.L. 351/2001 ed ex art. 58 del D.L. 112/2008 in materia di concessioni di valorizzazione, al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in materia di edilizia, al D.Lgs 81/2008 in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, dalle norme espressamente richiamate nel Capitolato Speciale allegato al presente documento (Allegato 1) e dalle altre norme di settore.

2. Sono richiamate altresì integralmente le prescrizioni contenute nel bando di gara, il cui mancato rispetto è da intendersi come inadempimento contrattuale.

ART. 16 – SPESE CONTRATTUALI

1. Le spese per la stipula del presente atto e tutte quelle consequenziali al contratto stesso sono a carico del concessionario, comprese la relativa eventuale trascrizione. Le spese inerenti la stipulazione del contratto nonché l'importo inerente all'imposta di

registro per l'intera durata della concessione, sono state versate dal concessionario prima della sottoscrizione del presente atto. Si dà atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26/4/86 n. 131, è sottoposta a registrazione.

Io sottoscritto, Segretario Comunale, attesto che i certificati di firma utilizzati dalle parti sono validi.

Richiesto io Segretario ho ricevuto il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, è stato redatto da me, Segretario Comunale, con l'ausilio di persona di mia fiducia, mediante l'utilizzo ed il controllo, tramite personale informatico di mia fiducia, degli strumenti informatici su numero facciate per intero più righe della facciata a video, con imposta di bollo assolta in forma virtuale, che ho letto alle parti, le quali, a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano senza riserve e lo sottoscrivono con me ed alla mia presenza con firma digitale, ai sensi dell'art. 1 c. 1 lett. s) del D.Lgs. 82/2005, del Codice di Amministrazione Digitale (CAD), rinunciando alla lettura degli atti citati in premessa e degli allegati per averne già presa cognizione.

Letto, approvato e sottoscritto,

Luogo Data.....

Il concedente Il concessionario.....

Il Segretario Generale

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli articoli:

art. 2) Oggetto e scopo della Concessione; art. 3) Durata della Concessione; art. 4) Canone di concessione; art. 5) Obblighi del Concessionario; art. 6) Spese per utenze; art. 7) Modifiche/Innovazioni/Interventi migliorativi; art. 8) Responsabilità del Concessionario; art. 9) Cauzioni; art. 10) Assicurazioni; art. 11) Risoluzione, recesso e revoca della Concessione; art. 12) Vigilanza e controlli; art. 13) Divieto di sub-concessione; art. 14) Controversie; art. 15) Norme applicabili;

dichiarano di espressamente approvare reietta ogni eccezione ed istanza.

Il concedente Il concessionario.....

Il Segretario Generale

....., lì

\\Srv-pindc01\patrimonio\01-BENI IMMOBILI\01.2-CONCESSIONI\2015 CONCESSIONE CAFFE' DEL
TEATRO\2015 CDT bando\BANDO CDTeatro e ALLEGATI\ALLEGATO 2 - CONTRATTO CONCESSIONE

CDT.doc