Rep. N.

CONTRATTO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL

FABBRICATO A DEL CENTRO SERVIZI DEL LEGNO DI ISASCA
CIG Z382DFEA84

L'anno duemilaXXX il giorno xx del mese di xxx negli Uffici di Frassino dell'Unione Montana Valle Varaita

----------TRA----------

1) il Sig. xxx nato a xxx in qualità di xxxx dell'Unione Montana Valle Varaita (C.F. xxx, domiciliato per la funzione in Frassino piazza G. Marconi 5, il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse dell'Unione Montana, a ciò autorizzato dalla delibera della Giunta n° xx del xxxx, nel prosieguo del presente atto definito anche come "concedente";

----------E----------

2) il sig. xxxx nato a xxxxx, residente a xxxxx (c.f xxx) in qualità di xxxxx della ditta xxxx con sede legale in xxxx (c.f. xxxxxxx) nel prosieguo del presente atto definito anche come "Concessionario;

----------PREMESSO CHE----------

- Con delibera della Giunta dell'Unione Montana Valle Varaita n° xx del xxx è stata approvato il presente contratto che costituisce l'insieme delle norme regolanti i rapporti fra l'Unione Montana proprietaria della struttura e il "Concessionario";
- con determina dell'Area Tecnica n° xx del xxx è stata riconosciuta, sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione, la necessità di procedere all'affidamento della concessione per la gestione del fabbricato A del Centro Servizi di Isasca tramite procedura aperta con la modalità dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- con determina dell'Area Tecnica n° xxx del xxxx è stato affidato il servizio di gestione alla ditta xxxxx con sede legale in xxxx (c.f. xxxx);
- è stata acquisita tutta la documentazione di verifica del Gestore stesso;

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Premesse

Le premesse formano parte integrante del presente contratto. Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce una locazione immobiliare.

Art. 2 Oggetto del Contratto

L'Unione Montana come sopra rappresentata affida al "Concessionario" "xxx" in premessa meglio generalizzato, la gestione dei locali del Centro Servizi nel Comune di Isasca individuati nel fabbricato A della struttura. La gestione comprende il fabbricato A del Centro Servizi e i locali strettamente ad esso connesso così come evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto a formarne parte integrante e sostanziale. Il patrimonio dell'ente che viene gestito si intende comprensivo degli arredamenti, delle attrezzature, degli impianti ed accessori in dotazione, dei quali verrà redatto apposito inventario alla consegna.

Art. 3 Durata

L'affidamento in concessione viene stabilito in anni 9 (nove) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto, salva la facoltà per l'Unione di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art. 4. Alla scadenza la concessione decadrà di diritto, quindi i locali torneranno nella piena disponibilità dell'Unione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

Art. 4 Revoca e decadenza della concessione

La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso.

La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 7/8/1990 n. 241.

Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dall'Unione al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca e decadenza della concessione.

La concessione decade inoltre di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 8 (manutenzione);

Nei casi di revoca e di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità dell'Unione senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sui locali.

Art. 5 Documenti facenti parte integrante del contratto

Fanno parte integrante del presente contratto, i seguenti documenti:

a. Capitolato prestazione per la concessione;
b. Offerta tecnica;
c. Planimetria dei locali.

Art. 6 Canone

Il canone annuale è fissato in € xxxx (xxxxx) come da offerta economica. Il Concessionario dovrà corrispondere il canone annuale di concessione in due rate di cui la prima, pari al 50%, entro il mese di febbraio e la seconda, a saldo, entro il mese di ottobre.

In caso di mancato pagamento del canone il concedente potrà avvalersi del disposto dell'articolo 1453 C.C. ("Risolubilità del contratto per inadempimento") senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dei locali in uso.

Art. 7 Obbligazioni

L'immobile dovrà essere gestito e valorizzato secondo quanto previsto in offerta tecnica e gestionale, che assume valore contrattuale.

Inoltre il concessionario:

- Dovrà garantire la cura e custodia dei locali, la sorveglianza sulla corretta utilizzazione della struttura, macchinari ed arredi da parte di dipendenti, maestranze e dell'utenza;
- Potrà utilizzare i locali e le attrezzature per svolgere attività artigianali nel settore del legno;
- dovrà impostare l'attività della struttura tenendo conto della necessità di interagire con il polo scolastico presente nella restante parte del complesso;
- dovrà dare attuazione, nei modi e tempi previsti, a quanto proposto nell'offerta tecnica in fase di gara;
- per la realizzazione di opere e/o lavori sull'immobile ed aree di pertinenza dovrà acquisire previamente l'autorizzazione dell'Ente proprietario nonché gli atti di assenso da parte degli enti competenti, comunque denominati, previsti dalle vigenti disposizioni di legge;
- Dovrà assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale, comprese tutte le spese relative al personale e per ogni tipologia di acquisto. Il concessionario dovrà essere in possesso di ogni documentazione prevista dalla normativa vigente per la gestione di attività artigianali di falegnameria e per ogni ulteriore attività che si voglia svolgere nella struttura;
- dovrà rispettare tutte le normative vigenti in materia di sicurezza e igiene del lavoro previste per gli ambienti e/o locali di lavoro. la responsabilità per la sicurezza, d. lgs. N. 81/2008 s.m.i, dei luoghi concessi in esercizio, è a carico del concessionario;

- Dovrà rispettare le norme vigenti in materia di prevenzione incendi presentando, se necessario, le relative pratiche presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- dovrà corrispondere il canone annuale di concessione in due rate di cui la prima, pari al 50%, entro il mese di febbraio e la seconda, a saldo, entro il mese di ottobre;
- dovrà farsi carico di ogni spesa di gestione (utenze, assicurazione, ecc.);
- dovrà provvedere alla pulizia dei locali vari, così come alla ordinaria manutenzione;
- dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree di pertinenza.
- dovrà assicurare la permanenza in efficienza di estintori, lampade d'emergenza, vie di fuga e d'esodo, piano evacuazione;
- è titolare di ogni responsabilità per l'organizzazione di eventi nella struttura a propria cura; a tal fine dovrà disporre di idonea polizza assicurativa.

Le opere di miglioria eventualmente apportate resteranno acquisite dall'Unione senza diritto a rimborsi o indennizzi.

Art. 8 Stato dell'immobile e manutenzione ordinaria

I locali, macchinari ed attrezzature vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il concessionario s'impegna a custodire i locali e i macchinari con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi.

Sono a carico del concessionario i lavori di adeguamento e comunque quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario stesso nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile e come da progetto presentato in sede di gara.

Per manutenzione ordinaria s'intendono:

a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, macchinari compresi;

b) pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);

c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);

d) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

f) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
g) riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex – novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
h) tinteggiatura degli intonaci interni;
i) riparazione di infissi interni;
l) riparazione di pavimenti interni.
Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.
La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del concessionario.
La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario.
In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico dell'Unione per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.
Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare all'Unione Montana, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.
Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione di competenza dell'Ente proprietario, successivi a quelli di adeguamento e di adattamento all'attività da svolgere, che il concessionario intendesse effettuare direttamente, lo stesso è tenuto a darne avviso all'Unione Montana. Il concessionario potrà eseguire lavori di manutenzione straordinaria (successivi a lavori di recupero e miglioria a suo carico) solo a seguito di autorizzazione da parte dell'Unione, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio tecnico per l'approvazione.
Il concessionario è poi tenuto ad acquisire gli atti di assenso comunque denominati da parte di Enti terzi ed a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.
Il costo relativo a tali lavori straordinari, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, che restano a carico del concessionario, potrà essere rimborsato direttamente al

concessionario, solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e la loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.
L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

Art. 9 Garanzie e coperture assicurative

Il Concessionario è inoltre tenuto a provvedere, a proprie spese, alla stipula di idonee polizze di assicurazione e precisamente:

A. Polizza di Responsabilità Civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.);

A1 La polizza di R.C.T dovrà garantire il "Gestore" per tutte le attività dallo stesso svolte, nell'ambito della presente concessione

Il contratto assicurativo dovrà includere:

- la Responsabilità Civile Personale degli addetti alla gestione delle attività, siano essi dipendenti, collaboratori a qualsiasi titolo, soci-lavoratori del "Gestore";
- le clausole specifiche per le attività che andrà a svolgere, compresi i danni a beni e cose dell'Unione Montana;
- l'estensione ai danni derivanti all'Unione Montana da incendio di cose del "Gestore" o dallo stesso detenute nelle strutture oggetto del presente contratto.

Il massimale di R.C.T. non potrà essere inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00) per ogni sinistro.

A2 Garanzia R.C.O.

Nella polizza si dovranno comprendere oltre ai dipendenti del "Gestore", anche i soci lavoratori (se cooperative) e tutti i soggetti rientranti nelle figure attualmente previste dal mercato del lavoro che venissero eventualmente utilizzati dal "Gestore".

B. Polizza di assicurazione incendio

Nel contratto di assicurazione dovrà prevedersi, oltre alle usuali "garanzie accessorie", anche la clausola di "rinuncia della rivalsa" nei confronti dell'Unione Montana, in quanto l'Ente provvede direttamente ad assicurare a proprie spese:

- la struttura quale bene immobile;
- "i beni mobili" di proprietà diretta dell'Unione Montana posti all'interno della struttura.

Il mancato rinnovo delle polizze ovvero il mancato pagamento dei premi comporterà responsabilità diretta del concessionario, con esclusione di ogni responsabilità in capo all'ente concedente.

Art. 10 Miglioramenti ed addizioni

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Unione Montana senza che il concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

All'atto dell'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario si obbliga a trasmettere all'Unione una relazione contenente informazioni generali sull'appaltatore (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (almeno importo dei lavori ed eventuale ribasso praticato sul prezzo a base di gara, data presunta di consegna). E' obbligo a carico del concessionario l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

11 – Cessione del contratto

La presente concessione ha carattere personale. Il concessionario, salvo autorizzazione del Concedente, come in appresso specificato, non può cedere i locali a terzi, nemmeno nell'ipotesi prevista dall'art. 2558 del C.C., pena la decadenza della presente concessione e l'incameramento della cauzione.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione è che il bene concesso sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che la concessione decadrà qualora il concessionario, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto dell'Amministrazione concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, con immediato obbligo di restituzione dell'immobile.

12 – Rinuncia

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno 12 mesi, da comunicare all'Unione Montana a mezzo PEC o raccomandata a/r.

La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato e sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni in concessione.

Se non si rispetterà il termine di preavviso anzidetto, il deposito cauzionale verrà introitato dall'Amministrazione quale penale.

La rinuncia non dà luogo alla restituzione del canone versato.

13 – Responsabilità ed oneri sicurezza

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare l'Unione Montana da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile sia civilmente che penalmente.
Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando gli impianti a norma.
Il concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative in materia di sicurezza e prevenzione incendi.
Il Concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice per i Beni Culturali), dato che l'immobile ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1°, lettera c, del codice.

14 – Controversie
Tutte le questioni, patrimoniali e non, riguardanti la presente concessione, saranno affidate al Giudice Ordinario. Il Foro competente è quello di Cuneo.

15 – Spese e registrazione
Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario, tutte le spese relative alla presente concessione dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.
La presente scrittura privata sarà soggetta a registrazione solo in caso d'uso ai sensi del D.P.R. 26/04/1986 n. 131.

16 – Privacy
Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione – D.Lgs. 196/2003 e succ. modif. ed integraz. .

Per l'Unione Montana Valle Varaita xxxxxxxxxxxxxxxxxx	Per il Concessionario xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx