

ALLEGATO 2

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE DI PORZIONI DELLA STRUTTURA CASCINA

**PRATO PASCOLO DESTINATE A BAR RISTORANTE, ABITAZIONE E SERVIZI ANNESSI NEL
PARCO NATURALE LA MANDRIA**

TRA

L'Ente di gestione delle aree protette dei Parchi Reali cod. fisc. 01699930010 in persona del
Direttore *pro tempore*, Stefania Grella, nominato con Deliberazione di Consiglio n. 13 del
07/04/2022, con sede in Venaria Reale (TO), Viale Carlo Emanuele II n. 256

E

..... con sede in P.I. nella persona di
..... nata a il cod. fisc. residente in
.....

Premesso che:

- con Decreto del Presidente n. 16 del 14/03/2025 veniva approvato il disciplinare di gara per l'affidamento in concessione di porzione della struttura del complesso di Cascina Prato Pascolo, da adibire a bar, ristorante, abitazione, servizi annessi, pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte e integralmente sul sito internet www.parchireali.it:
- con Determinazione Dirigenziale n. del è stata affidata la concessione suddetta sulla base di un'offerta economica ed un progetto che costituiscono obblighi recepiti dal presente contratto.

Si concorda e si stipula quanto segue:

1. PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Fanno parte integrante del contratto i seguenti allegati:

ALLEGATO A: Planimetria e riferimenti catastali

ALLEGATO 2

ALLEGATO B: Elenco beni mobili

ALLEGATO C: Attestazioni prestazioni energetiche dei fabbricati

2. OGGETTO

Il concedente affida al concessionario, che accetta, porzione della struttura del complesso di Cascina Prato Pascolo, nel Parco naturale La Mandria, nello stato in cui si trova, per l'utilizzo della stessa destinandola a bar, ristorante, abitazione e/o bed & breakfast/affitta camere e servizi annessi, come da planimetria allegata (ALLEGATO A), nel rispetto della normativa vigente e avuto altresì particolare riguardo ai vincoli di cui al Piano d'area e Piano naturalistico del Parco La Mandria vigenti, alle vigenti Misure di conservazione generali e sito specifiche e al vigente Disciplinare di fruizione dell'area Parco regionale.

L'immobile è soggetto alla vigente normativa di tutela sotto i profili architettonico-paesaggistico ed ambientale, ed è collocato all'interno della Z.S.C. (Zona Speciale di Conservazione) La Mandria Codice IT 1110079 ai sensi della Direttiva 92/43 CEE Habitat.

Il concessionario dichiara di aver visitato l'immobile in oggetto e di considerarlo adatto al proprio uso.

Le porzioni oggetto di Concessione vengono consegnate libere da persone e animali, con i beni mobili di cui all'elenco (ALLEGATO B), che il Conduttore acquisisce in proprietà a propria cura e spesa secondo le modalità meglio dettagliate al successivo art. 4 lett. c).

La struttura è consegnata come da verbale di consistenza agli atti.

3. FINALITA'

Finalità della presente concessione, compatibilmente con la tutela dei beni culturali e paesaggistici, è quella di assicurare la gestione della struttura per le destinazioni previste, in particolare offrendo un buon servizio di accoglienza e ristorazione ai visitatori del Parco, volta altresì allo sviluppo turistico dell'area, garantendo il corretto costante mantenimento dell'immobile in oggetto come meglio specificato nell'art. 4 che segue. Le porzioni ad uso

ALLEGATO 2

abitativo dovranno garantire almeno un domicilio di presidio e custodia, mentre i restanti locali potranno essere anche destinati ad attività di bed&breakfast o affittacamere, ove soddisfino e rispettino quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

4. NORME GENERALI DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Sono stabiliti i seguenti obblighi e oneri del concessionario:

- a) Utilizzo adeguato dei fabbricati e pertinenze, per le finalità cui gli stessi sono destinati, secondo le modalità previste nell'offerta tecnica presentata in sede di gara e così come approvata dal concedente, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge vigenti applicabili alle attività svolte;
- b) Divieto di utilizzo dei locali cantina delle porzioni di fabbricato concesse;
- c) Divieto di utilizzo e stazionamento anche solo temporaneo sui balconi prospicienti la facciata Sud-Ovest del Fabbricato A, in quanto presenti solo come testimonianza architettonica storica e decorativa e non come elementi strutturali;
- d) Acquisizione in proprietà dei beni di cui all'elenco allegato B, facenti parte dei locali concessi, nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia di funzionamento, bensì con l'obbligo di verificarne, a sue cure e spese, precedentemente all'eventuale utilizzo, la piena funzionalità ed adeguatezza all'uso di ogni singola parte ed elemento, anche con riferimento a tutte le vigenti norme applicabili all'attività svolta, comprese quelle in materia di sicurezza sul lavoro e di igiene. Tale allestimento è ceduto dall'Ente a fronte del rimborso del relativo valore quantificato forfettariamente in €,00 onnicomprensivi, di cui €,00 versati contestualmente alla stipula del contratto e per la parte restante: €,00 entro il mese di settembre 2025; €,00 entro il mese di settembre 2026. Relativamente ai beni ceduti si precisa che è fatto obbligo al Concessionario di acquisire a propria cura e spese qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso, verifica o altra forma di assenso necessario

per l'utilizzo dei beni stessi, nonché di farsi carico di ogni manutenzione degli stessi ordinaria e straordinaria;

- e) Custodia, con diligenza professionale, dei beni immobili e mobili affidati in concessione, garantendo almeno un domicilio di presidio e custodia;
- f) Acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per l'utilizzo dei fabbricati e relativi impianti, ovvero per l'attività ivi esercitata, nonché in relazione ad eventuali migliorie strutturali e potenziamenti o adeguamenti impiantistici. Rispetto dei medesimi provvedimenti per la gestione dell'attività;
- g) Consegnà su richiesta del concedente di qualsiasi dato relativo alla gestione;
- h) Stipula, per l'intera durata della concessione di adeguata polizza assicurativa RCT a copertura di danni, anche dovuti a incendio, con primaria compagnia assicuratrice, con riferimento ai beni (mobili e immobili) e all'attività oggetto del contratto, per tutta la durata dello stesso. La polizza dovrà prevedere un massimale garantito non inferiore a 1.500.000,00 euro;
- i) Osservanza del Regolamento del Parco e Disciplinare di fruizione dell'area regionale, che tra l'altro, prevede divieti inerenti l'accessibilità di mezzi motorizzati (rispetto ai quali è fatto salvo quanto espressamente previsto dal presente contratto), regolamentazione dell'accessibilità ciclo-pedonale, divieti all'introduzione di animali e individuazione di determinati itinerari e orari per la fruizione del Parco, itinerari soggetti a possibili restrizioni in relazione alla necessità di interventi di manutenzione o riqualificazione, nonché in caso di maltempo;
- j) Monitorare lo stato di efficienza e sicurezza dell'edificio, degli impianti (compreso il sistema linea vita ove presente) e dell'area verde pertinenziale, prevenendo il verificarsi di eventuali danneggiamenti. È fatto in ogni caso onere al concessionario di verificare tutti

ALLEGATO 2

gli impianti, beni mobili e infissi precedentemente al loro utilizzo, procedendo a proprio carico ad ogni riparazione, adeguamento, sostituzione che dovesse rendersi necessaria, previa autorizzazione del concedente.

- k) Esecuzione a proprio carico di riparazioni e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porzioni di fabbricato concesse e delle aree esterne pertinenziali assegnate, compresi i relativi impianti (compreso il sistema linea vita delle coperture) e ogni bene presente, nonché compresi tutti i lavori che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative, sanitarie e di legge, così come tutte le incombenze derivanti dall'applicazione di norme di legge vigenti e future;
- l) Facoltà di procedere a proprio carico ad opere di miglioria di locali e impianti, nonché delle aree esterne di pertinenza, su preventiva autorizzazione scritta dell'Ente Parco, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità, fatta salva l'acquisizione di ogni autorizzazione di legge. Si precisa inoltre che nessun bene presente presso l'immobile alla data della consegna, comprese piante e siepi arboree, potrà essere dal concessionario alienato o distrutto senza la preventiva autorizzazione dell'Ente stesso;
- m) Mantenere in efficienza e stato di decoro e pulizia i fabbricati e le aree pertinenziali esterne assegnate, anche a promozione e tutela dell'immagine del Parco.
- n) Mantenere in stato di decoro l'area pertinenziale destinata a parcheggio. Si precisa che la manutenzione del sedime e della vegetazione dell'area pertinenziale destinata a parcheggio è a carico dell'Ente;
- o) Farsi carico di tutte le spese di utenze, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, trasporto e smaltimento dei rifiuti, e di ogni tariffa, tassa o canone previsto dalla legge e ascrivibile alla gestione e alle attività esercitate. Il conduttore si obbliga a dare tempestiva comunicazione del proprio subentro nell'utilizzo dell'immobile ai fornitori di utenze già eventualmente attive, entro 30 giorni

ALLEGATO 2

dalla presente stipula, con effetto dalla data di decorrenza della presente concessione; si obbliga inoltre a dare tempestiva comunicazione alle competenti autorità ai fini dell'addebito di tariffe, imposte o tasse di competenza;

- p) Attuazione di norme di comportamento ambientalmente sostenibili, quali utilizzo di prodotti di consumo a basso impatto ambientale, contenimento degli sprechi (idrici, energetici ecc..) e della produzione di rifiuti non degradabili, raccolta differenziata dei rifiuti ecc...;
- q) Garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione (telefonia, posta elettronica), che dovranno servire anche per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
- r) Segnalare le attività rivolte dalla cascina al pubblico, mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordarsi con l'Ente Parco;
- s) Informare i visitatori sulle opportunità di fruizione del Parco e sulla sentieristica locale, responsabilizzandoli, nel contempo, in merito ad eventuali rischi;
- t) Impegno a coordinarsi con gli altri gestori di servizi del Parco al fine di fornire ai fruitori un servizio di accoglienza coordinato e di qualità, in particolare le attività di accompagnamento naturalistico sono riservate esclusivamente al servizio di educazione ambientale dell'Ente Parco e al concessionario affidatario dei servizi di educazione ambientale;
- u) Riconsegnare, al cessare della Concessione, gli spazi liberi da cose (ad esclusione di quanto elencato nell'ALLEGATO B) e persone, in buono stato di conservazione e manutenzione, tenuto conto del normale degrado della struttura legato al tempo intercorso, nonché tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile fino a quel momento detenuta dal concessionario;
- v) Il concessionario per tutta la durata del contratto deve garantire per tutto il personale

ALLEGATO 2

addetto al servizio il rispetto delle norme di legge, di contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci.

L'Ente Parco e la proprietà, Regione Piemonte, potranno in ogni tempo eseguire sia all'interno che all'esterno dell'immobile, tutte le riparazioni e innovazioni che ritenessero opportune nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso a favore del Concessionario, anche se le opere durassero oltre i 20 giorni.

5. ACCESSIBILITÀ'

La Cascina è normalmente raggiungibile, negli orari di apertura del Parco, lasciando i mezzi motorizzati nei parcheggi presso l'ingresso al Parco denominato Ponte Verde, secondo le modalità stabilite dalle normative regionali in materia, dal Regolamento o dal Disciplinare relativi all'area di proprietà regionale. Essa è altresì raggiungibile dai visitatori del Parco che provengono dagli altri ingressi al Parco, mediante la viabilità ciclo-pedonale interna. I veicoli degli addetti e dei fornitori potranno in ogni caso accedere alla Cascina. I veicoli degli utenti potranno accedere alla Cascina nel numero di massimo 25 (venticinque)/giorno durante l'orario di apertura del Parco oltre ai veicoli trasportanti persone con difficoltà di deambulazione; ovvero dopo l'orario di chiusura al pubblico generico del Parco (variabile dalle 17 alle 20 a seconda della stagione). È sempre ammesso l'accesso tramite mezzi di trasporto collettivo o servizi navetta organizzati dal gestore. L'apertura del cancello di ingresso denominato Ponte Verde al di fuori dell'orario di funzionamento del servizio portineria dell'Ente Parco, dovrà essere effettuata a cura del Concessionario.

I veicoli degli utenti della Cascina, fatte salve temporanee esigenze di carico/scarico, potranno sostenere esclusivamente nell'area pertinenziale destinata a parcheggio dall'Ente, come individuata nella planimetria allegata (ALLEGATO A). In caso di occupazione di tutti i posti parcheggio, le auto degli utenti dovranno essere parcheggiate all'esterno del muro di cinta del

Parco presso Viale Carlo Emanuele II, Venaria Reale (TO).

6. GARANZIE

La garanzia a copertura degli oneri per il mancato od inesatto adempimento del contratto, compreso il pagamento del canone e di penali, costituita dal Concessionario ai sensi del disciplinare di gara, pari a euro 15.000,00, resta vincolata secondo le modalità indicate nella stessa disposizione. Nel caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal concessionario e fatti salvi i maggiori diritti dell'Ente concedente, lo stesso procederà all'incameramento della cauzione suddetta direttamente con atto amministrativo, con obbligo per il concessionario della sua reintegrazione. La cauzione sarà restituita in seguito al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali e dopo che sia stata risolta ogni eventuale contestazione. Resta salvo, per l'Ente concedente, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

7. CANONE

Il canone annuo è fissato in € (canone risultante dall'offerta) e dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 del mese. Per favorire l'avviamento dell'attività il canone dovrà essere versato a decorrere dal terzo mese successivo a quello della consegna dell'immobile. Il canone è mensilmente dovuto anche nei periodi di eventuale sospensione dell'attività, anche indipendenti dalla volontà del Concessionario.

In caso di ritardo nei pagamenti l'Ente concedente avrà diritto agli interessi di mora, ai sensi del D.Lgs 231/02. È prevista la revisione periodica del canone e dei rimborsi spese in base all'indice ISTAT.

8. DURATA, RECESSO, RISOLUZIONE E PENALI

L'affidamento della concessione in oggetto ha la durata di anni 9 (nove), rinnovabili mediante atto espresso, dalla data della sottoscrizione. Allo scadere del predetto termine, fatto salvo l'espresso rinnovo, il rapporto contrattuale cesserà, senza necessità di disdetta e le eventuali

ALLEGATO 2

migliorie e le addizioni apportate dal concessionario saranno devolute gratuitamente al concedente. Fermo restando quanto indicato nei precedenti articoli, il concedente avrà la facoltà di ritenere il presente contratto risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.

1456 c.c., nel caso in cui si verifichi anche solo una delle seguenti situazioni:

- utilizzo inadeguato dell'immobile concesso, in relazione ai previsti obblighi di destinazione;
- mancato pagamento del canone alle scadenze indicate all'art. 7 che precede, qualora l'importo non pagato superi quello di due mensilità di canone;
- violazione del divieto di cessione del contratto ai sensi dell'art. 9 che segue;
- reiterate e perduranti carenze nella cura della necessaria manutenzione dei beni concessi;
- reiterate e perduranti carenze nella cura del decoro e pulizia degli spazi aperti al pubblico;
- avvenuta applicazione nei confronti del concessionario delle sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lettera a), b), c) del D.Lgs. 8.6.2001, n. 231 o di altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- avvenuta revoca delle certificazioni e/o attestazioni indicate nel presente contratto e dichiarate come possedute dal concessionario;
- verificarsi, nei confronti del/i amministratori e/o dei direttori tecnici del concessionario, di una o più delle fattispecie previste dalla legge che determina incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- in ogni caso di avvenuto assoggettamento del concessionario ad una qualsivoglia procedura concorsuale nell'ambito del diritto fallimentare.

Il Concedente si riserva la facoltà, in alternativa alla risoluzione, di applicare al Concessionario penali, fino a 5.000,00 euro annui, a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento.

È facoltà del concessionario recedere in qualunque momento dal contratto, dandone avviso al concedente mediante lettera raccomandata o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Il concessionario che receda anteriormente al periodo fissato

ALLEGATO 2

dal presente contratto, dopo aver realizzato, in tutto o in parte, opere previste ed eventualmente anche accettate dall'Ente concedente, rinuncia espressamente a qualsivoglia diritto, indennità, compenso, rimborso o risarcimento anche parziale altrimenti riconosciuto e tutte le modifiche, i miglioramenti o le addizioni realizzati resteranno acquisiti a favore della parte concedente dalla data di operatività del recesso, salva in ogni caso la facoltà del concedente di esigere dal concessionario il ripristino dell'immobile e degli impianti al loro stato originale a sua cura e spese. Il concessionario rinuncia sin d'ora a pretendere, al termine del contratto, dal concedente o da eventuale nuovo concessionario, qualsivoglia somma a titolo di avviamento commerciale.

9. CESSIONE DELLA CONCESSIONE

È vietata la cessione del presente contratto. Il sub affidamento di attività e/o prestazioni specialistiche è ammesso nel rispetto della vigente normativa dei contratti pubblici. Il concessionario resta comunque unico responsabile nei confronti del concedente anche dell'operato delle imprese specializzate chiamate per interventi di cui ai precedenti commi. È fatta salva in ogni caso l'ipotesi in cui unitamente alla sub concessione o alla cessione del contratto venga ceduta o affittata l'azienda, previa comunicazione scritta al concedente mediante lettera raccomandata A.R. o PEC. Il concedente potrà opporsi entro 30 gg dal ricevimento della predetta comunicazione, qualora ricorrono gravi motivi.

Nella ipotesi di subcessione o cessione del contratto il sub concessionario o il cessionario subentra altresì nella fidejussione di cui al presente contratto nonché nelle polizze assicurative contratte dal concessionario.

10. RESPONSABILITÀ

Il concessionario è costituito custode dell'immobile ed esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli da fatti dolosi o colposi o da omissioni di terzi in genere, nonché da danni provocati da incendio, scasso,

ALLEGATO 2

rotture e segnatamente per furti, infiltrazioni o invasioni di acqua o di umidità, o altre immissioni nell'immobile. Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e verso i terzi per danni causati da spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc...e da ogni altro abuso, trascuratezza o negligenza nell'uso della cosa concessa. Il concessionario dichiara e garantisce di farsi carico a proprie cure e spese dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, licenza o nulla osta o permesso o altra forma di assenso necessari per la realizzazione di opere o per l'esercizio delle attività di cui sopra, per le quali dichiara di essere in possesso dei necessari requisiti ed esonera il concedente da qualsiasi responsabilità verso terzi, direttamente o indirettamente derivante dall'esercizio di tale attività.

11.FORO COMPETENTE

Per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di Torino. Le parti escludono il ricorso al giudizio arbitrale.

12.SPESE, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese per imposte e tasse inerenti e conseguenti alla stipula, scrittura, bolli e registrazione del contratto relativo alla concessione, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, sono a carico del concessionario.

Venaria Reale,

Concedente

(Ente di gestione Parchi Reali)

D.ssa Stefania Grella

Concessionario

Le Parti dichiarano, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. ove ritenuti applicabili, di aver letto ed espressamente approvato le seguenti clausole: 4 (norme generali da osservare

ALLEGATO 2

nell'esecuzione del contratto); 6 (garanzie); 7 (canone); 8 (durata, recesso, risoluzione e penali); 9 (cessione); 10 (Responsabilità); 11 (Foro competente).

Venaria Reale,

Concedente

(Ente di gestione Parchi Reali)

D.ssa Stefania Grella

Concessionario