

SCHEMA DI

SCRITTURA PRIVATA DI SUBCOMODATO DEI LOCALI DELLA GARDEN

HOUSE PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO DI NOLO BICI

tra

(1) **Ente di gestione delle aree protette dei Parchi Reali**, con sede legale in

Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II 256, P.IVA 01699930010 in
persona del Direttore, Dott.ssa Stefania Grella, (in seguito "**Ente Parco**");

(2) **Rent bike** di Martino Stefano ditta individuale con sede in Torino s.d.a

Antica di Collegno 207 p.i. 12617990010 in persona del rappresentante
legale, signor Stefano Martino (in seguito "**Rent Bike**");

e

L'Ente Parco e Rent Bike sono altresì definiti singolarmente come la "**Parte**"
e congiuntamente come le "**Parti**".

PREMESSO CHE

(A) L'Ente di gestione delle aree protette dei Parchi Reali e il Consorzio
delle Residenze Reali Sabaude hanno stipulato una "CONVENZIONE
ATTUATIVA DELL'ACCORDO DI COLLABORAZIONE
ISTITUZIONALE TRA L'ENTE DI GESTIONE DELLE AREE
PROTETTE DEI PARCHI REALI E IL CONSORZIO DELLE
RESIDENZE REALI SABAUDE PER UN'OFFERTA TURISTICA
INTEGRATA" (repertorio Ente n. 682/2025) con scadenza al
09/02/2030, con la quale il Consorzio concede in comodato d'uso
gratuito all'Ente Parco i Locali della Garden House, affinché siano
adibiti a punto di noleggio per le biciclette.

(B) La Convenzione (repertorio Ente n. 682/2025) prevede
espressamente che l'Ente Parco conceda i Locali in sub-comodato a

SCHEMA DI

soggetto da individuare tra i propri concessionari di servizi allo scopo
di attuare la predetta destinazione.

(C) Con Determinazione Dirigenziale dell'Ente n. 122 del 10/04/2025 si
autorizzava il sub-comodato dei Locali della Garden House a Rent
Bike sino al 31/12/2025 per allestire un nuovo punto di noleggio;

(D) Con Determinazione Dirigenziale dell'Ente n. del/2025
si autorizzava il Rinnovo della presente scrittura privata sino al
28/06/2029;

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. OGGETTO

L'Ente Parco affida in concessione a Rent Bike la gestione del Servizio di
noleggio biciclette e, a tale fine, sub concede in comodato alla stessa, che
accetta senza alcuna riserva, i Locali della Garden House individuati e
descritti nell'allegato 1. L'affidamento del Servizio deve essere inteso come
estensione del "Contratto di concessione del servizio di noleggio biciclette
presso il plesso Cascina Prato Pascolo nel Parco La Mandria" (Repertorio
Ente n. 593/2023), fatto salvo quanto espressamente disciplinato e/o
derogato dalla presente scrittura privata.

Rent Bike, che ha visionato i Locali e li ha ritenuti congrui all'uso a cui
dovranno essere destinati, assume la custodia e sorveglianza degli stessi
nonché la gestione del Servizio a proprio rischio e con autonoma
organizzazione, nei termini indicati nell'Offerta (protocollo arrivo Ente n. 994
del 26/02/2025), nel rispetto della presente scrittura privata e, per quanto qui
non espressamente disciplinato, delle disposizioni del Contratto di
concessione.

SCHEMA DI

Le Parti concordano che tutti gli oneri e i rischi relativi alla custodia dei Locali e alla gestione del Servizio sono remunerati esclusivamente con gli introiti derivanti dallo stesso.

2. DURATA

La presente scrittura privata decorre dal 01/01/2026 e scadenza al 28/06/2029.

Al termine della presente scrittura privata, Rent Bike non potrà pretendere alcuna somma a titolo di avviamento commerciale e le eventuali migliorie e addizioni apportate ai Locali saranno devolute gratuitamente alla Proprietà (Consorzio delle Residenze Reali Sabaude).

In caso di emanazione di provvedimenti nazionali, regionali e locali che impediscano l'esecuzione per un periodo di durata superiore a sei (6) mesi, la presente scrittura privata sarà sospesa. In tale circostanza, le Parti si riservano di prolungare la presente scrittura privata per un periodo di durata pari alla sospensione.

Le Parti rinunciano a pretendere qualsivoglia risarcimento e/o indennizzo in relazione al periodo di eventuale sospensione.

In tutte le circostanze, al termine della presente scrittura privata, si applicano le procedure di restituzione dei Locali indicate all'articolo 6.

3. OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DI RENT BIKE

Rent Bike si impegna a gestire in concessione il Servizio di noleggio biciclette a perfetta regola d'arte, nel rigoroso rispetto dei termini pattuiti e di ogni previsione della presente scrittura privata, dell'Offerta e del Contratto di concessione (Repertorio Ente n. 593/2023), osservando la massima diligenza professionale e garantendo i più elevati livelli qualitativi e

SCHEMA DI

professionali del settore.

A tali fini, Rent Bike è tenuta a:

- a) mantenere inalterata la destinazione dei Locali; pertanto, conformemente a quanto previsto all'articolo 1804 del Codice Civile, Rent Bike si impegna a non utilizzarli per usi diversi rispetto a quanto pattuito, ossia di punto di noleggio biciclette;
- b) custodire i Locali con la diligenza del buon padre di famiglia, curandone la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria, utilizzandoli nel rigoroso rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge vigenti applicabili all'attività svolta;
- c) riconsegnare i Locali all'Ente Parco privi di danneggiamenti al termine della presente scrittura privata;
- d) attuare puntualmente l'Offerta (protocollo arrivo Ente n. 994 del 26/02/2025), eseguendo a propria cura e spese tutti gli investimenti ivi indicati;
- e) garantire l'apertura al pubblico del punto di noleggio, fatte salve eventuali proroghe derivanti dall'emanazione di provvedimenti nazionali, regionali e locali, che dovranno in ogni caso essere concordate tra le Parti per iscritto;
- f) rispettare gli orari di apertura del punto di noleggio delle biciclette concordati con l'Ente Parco e la Proprietà (Consorzio delle Residenze Reali Sabaude);
- g) mantenere in stato di piena efficienza e sicurezza le biciclette nel numero e tipologia pari almeno a n. 100 mezzi;
- h) recuperare quotidianamente le biciclette non riportate al punto di noleggio dall'utente, utilizzando idoneo mezzo;

SCHEMA DI

- i) acquisire a propria cura e spese tutte le autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi o altra forma di assenso necessari per la gestione del Servizio e l'utilizzo dei Locali nei termini indicati nella presente Convenzione e nell'Offerta (anche in relazione a eventuali migliorie strutturali e potenziamenti o adeguamenti impiantistici), entro le tempistiche indicate al punto che precede;
- j) monitorare lo stato di efficienza e sicurezza dei Locali, degli impianti, prevenendo il verificarsi di eventuali danneggiamenti;
- k) trasmettere all'Ente Parco, e al Consorzio per conoscenza, la documentazione comprovante la corretta effettuazione degli interventi di manutenzione dei Locali e degli impianti ivi presenti, oltre a tutte le verifiche e i controlli prescritti dalla vigente normativa;
- l) previa autorizzazione scritta dell'Ente Parco e del Consorzio, che si riserva di accertarne la necessità e/o l'opportunità, eseguire a regola d'arte e a propria cura e spese tutte le migliorie dei Locali, previa l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni di legge. Si precisa che nessun bene presente presso i Locali alla data della consegna potrà essere alienato o distrutto da Rent Bike senza la preventiva autorizzazione dell'Ente Parco, che, a sua volta, dovrà ottenerla dal Consorzio;
- m) trasmettere all'Ente Parco, e al Consorzio per mera conoscenza, un bilancio annuale consuntivo della gestione del Servizio entro i primi tre mesi di ogni anno solare;
- n) in relazione a tutti gli addetti alla gestione del Servizio, garantire il rispetto delle norme di legge relative al contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali applicabili, al trattamento contributivo e retributivo, alla

SCHEMA DI

sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci;

o) osservare rigorosamente le norme di natura fiscale e relative alla pubblica sicurezza;

p) osservare rigorosamente il Regolamento dei Giardini della Reggia di Venaria Reale (allegato 2) che tra l'altro vieta l'ingresso di biciclette;

q) osservare e attuare rigorosamente provvedimenti nazionali, regionali e locali vigenti e che dovessero essere emanati nel corso della presente scrittura privata;

r) provvedere al pagamento delle spese relative utenze di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, trasporto e smaltimento dei rifiuti, e ogni altra eventuale tariffa, tassa o canone previsto dalla legge e ascrivibile al Servizio e ai Locali in quota forfettaria di Euro 100 annuali da versare alla Proprietà (Consorzio delle Residenze Reali Sabaude);

s) acquistare a propria cura e spese l'arredo e i beni mobili per l'allestimento dei Locali;

t) gestire il Servizio nel rispetto di norme comportamentali di sostenibilità ambientale, quali utilizzo di prodotti di consumo poco inquinanti o a basso impatto ambientale, contenimento degli sprechi (idrici, energetici ecc ..) e della produzione di rifiuti non degradabili, raccolta differenziata dei rifiuti);

u) garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a propria cura e spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso i Locali (telefonia, posta elettronica), che dovranno servire anche per i rapporti con il pubblico/utenza;

v) segnalare la presenza, l'attività e l'apertura del nuovo punto di noleggio

SCHEMA DI

presso i Locali, mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordarsi con il Consorzio, mettendo a disposizione del pubblico materiali illustrativi e informativi forniti dal Consorzio e dall'Ente Parco presso i Locali;

w) informare i visitatori, anche con cartelli esposti al pubblico, del regolamento del Servizio e dei relativi orari e tariffe;

x) permettere l'accesso ai locali da parte sia dell'Ente Parco, sia del Consorzio al fine di controllare il perfetto adempimento degli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

4. RESPONSABILITA' DI RENT BIKE

Rent Bike è direttamente responsabile verso l'Ente Parco, il Consorzio e i terzi dei danni causati ai Locali, ai beni e alle persone durante l'efficacia della presente scrittura privata. Rent Bike esonera espressamente l'Ente Parco e il Consorzio da ogni responsabilità per i danni, diretti e indiretti, che dovessero derivare agli stessi, a loro collaboratori, a terzi e a beni, in conseguenza dell'uso dei Locali e del Servizio.

Rent Bike, pertanto, tiene indenne e manleva l'Ente Parco e il Consorzio da qualunque costo, onere e spesa, anche processuale, che possa derivare da azioni o pretese di terzi in relazione all'uso dei Locali e alla gestione del Servizio.

5. RAPPORTI ECONOMICI

Le Parti convengono che i Locali siano concessi in comodato a titolo gratuito per tutta la durata della presente scrittura privata, conformemente a quanto previsto dall'articolo 1803, comma 2 del Codice Civile.

Come prescritto dall'art. 3 della presente scrittura privata, tutte le spese e gli oneri necessari all'allestimento e/o all'adeguamento dei Locali e

SCHEMA DI

all'attivazione del Servizio sono posti a carico esclusivo di Rent Bike, che si remunererà con gli introiti derivanti dalla gestione dello stesso.

6. CONSEGNA E RESTITUZIONE DEI LOCALI

I Locali saranno consegnati dall'Ente Parco a Rent Bike entro 10 giorni dalla sottoscrizione della presente scrittura privata.

I Locali saranno restituiti da Rent Bike all'Ente Parco entro e non oltre 30 giorni decorrenti dal termine della Convenzione o dall'eventuale conclusione in via anticipata del Contratto di concessione (Repertorio Ente n. 593/2023), redigendo apposito verbale sottoscritto dalle Parti, in cui si darà evidenza degli eventuali danni e inadempienze, ivi inclusi eventuali superamenti del normale deterioramento per uso. Qualora il verbale di riconsegna evidenziasse esigenze eccedenti il normale deterioramento dell'uso, come conseguenza di rotture o di omessa o cattiva custodia e manutenzione, Rent Bike dovrà procedere - a propria cura e spese - al ripristino dello stato dei luoghi al fine di restituire i Locali nelle condizioni in cui gli sono stati consegnati.

7. PROMOZIONE

L'Ente Parco e Rent Bike collaborano nell'attività di promozione del Parco e del Servizio, anche mediante l'utilizzo della postazione presso la biglietteria della Reggia di Venaria che il Consorzio delle Residenze Reali Sabaude si obbliga a rendere disponibile in forza della CONVENZIONE ATTUATIVA DELL'ACCORDO DI COLLABORAZIONE ISTITUZIONALE TRA L'ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEI PARCHI REALI E IL CONSORZIO DELLE RESIDENZE REALI SABAUDE PER UN'OFFERTA TURISTICA INTEGRATA" (repertorio Ente n. 682/2025).

SCHEMA DI

8. GARANZIE

La garanzia stipulata ai sensi dell'art. 6 del Contratto di concessione (Repertorio Ente n. 593/2023) è a copertura dell'adempimento delle obbligazioni assunte con la presente scrittura privata.

9. COPERTURE ASSICURATIVE

Rent Bike ha stipulato e si impegna a mantenere valide per tutta la durata della presente scrittura privata le seguenti polizze assicurative:

a) una polizza assicurativa che copre i danni subiti dalla Proprietà (Consorzio delle Residenze Reali Sabaude) a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale, anche conseguente a incendio, dei Locali o di altri beni mobili e/o immobili verificatisi nel corso del Servizio, con massimale non inferiore a Euro 600.000,00 (allegato 3);

b) Una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale pari a Euro 1.000.000,00 (allegato 4).

Eventuali risarcimenti di danni che, per qualsiasi motivo, non fossero coperti in tutto o in parte da dette polizze assicurative resteranno comunque a esclusivo carico di Rent Bike.

10. RISOLUZIONE

Fermo restando il risarcimento dei danni subiti, l'Ente parco potrà risolvere la presente scrittura privata prima dello scadere del termine di cui all'art. 2, ai sensi dell'art. 1456 c.c., tramite l'invio di una comunicazione scritta mediante raccomandata a/r anticipata o via p.e.c. nei seguenti casi:

a) frode o grave negligenza;

b) gravi inadempienze nella custodia dei Locali non eliminate anche a seguito di formale diffida ad adempiere da parte del Consorzio;

SCHEMA DI

- c) cessione parziale o totale della Convenzione;
- d) grave e reiterata violazione del regolamento dei Giardini della Reggia di Venaria;
- e) lesione dell'immagine del Consorzio per effetto della gestione del Servizio in violazione della normativa vigente.

Non potranno essere intese quale rinuncia ad avvalersi della clausola di cui al presente articolo eventuali mancate contestazioni e/o precedenti inadempimenti per i quali l'Ente parco abbia ritenuto di non avvalersi della clausola medesima e/o atti di mera tolleranza a fronte di pregressi inadempimenti di qualsivoglia natura.

In ogni altro caso di inadempimento alla presente scrittura privata, l'Ente parco si riserva di trasmettere a Rent bike una formale diffida concedendo un termine per adempiere. In difetto, l'Ente parco potrà risolvere la presente scrittura privata, fermo restando il risarcimento dell'eventuale danno patito.

11. DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONVENZIONE

Rent Bike non potrà cedere a terzi la presente scrittura privata, in tutto o in parte, a pena di risoluzione.

12. VARIE

Le premesse e gli Allegati costituiscono parte sostanziale e integrante della presente scrittura privata, la quale annulla e sostituisce ogni precedente accordo intervenuto tra le Parti

Qualsiasi modifica alla presente scrittura privata sarà efficace e vincolante fra le Parti soltanto se effettuata per iscritto e controfirmata dai legali rappresentanti delle Parti.

L'eventuale invalidità e/o inefficacia di una o più clausole della presente

SCHEMA DI

scrittura privata non comporterà l'invalidità e/o l'inefficacia delle altre clausole.

13. COMUNICAZIONI

A tutti gli effetti della presente scrittura privata e ai fini della notifica di qualsiasi atto giudiziale o stragiudiziale, ciascuna delle Parti elegge domicilio all'indirizzo di seguito indicato:

- a) quanto all'Ente Parco: parchireali@legalmail.it
- b) quanto a Rent Bike: rentbike@legalmail.it

14. FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia concernente la presente scrittura privata o comunque connessa allo stesso - incluse quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione - sarà competente in via esclusiva il Foro di Torino.

Allegati:

- 1) Planimetria locali**
- 2) Regolamento dei Giardini della Reggia di Venaria Reale**
- 3) Polizza assicurativa**
- 4) Polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi**

Venaria Reale,/2025

Ente di gestione delle aree

RENT BIKE

protette dei Parchi Reali

Dott.ssa Stefania Grella

Stefano Martino