

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE DELLA STRUTTURA CASETTA

REMONDINO NEL PARCO NATURALE LA MANDRIA PER ACCOGLIENZA E

SERVIZI PER IL PUBBLICO

TRA

L'Ente di Gestione delle aree protette dei Parchi Reali (d'ora in avanti: Concedente o Ente), con sede in Venaria Reale (TO), viale Carlo Emanuele II, n. 256, CF e P.IVA 01699930010, in persona del suo Direttore Legale Rappresentante pro tempore nominata con delibera di Consiglio n. 13 del 07/04/2022, dott.ssa Stefania Grella domiciliata per la carica presso l'Ente;

E

..... (d'ora in avanti: Concessionario) con sede in
..... P.IVA, in persona del suo
Legale Rappresentante nato a
..... il C.F.

Premesso che:

- con Decreto del Presidente n. 18 del 06/10/2026 veniva approvata l'attivazione della procedura di evidenza pubblica, finalizzata alla ricerca di Concessionario della Casetta Remondino, comprensiva dell'area verde pertinenziale aperta al pubblico e del locale ad uso deposito, per la durata di anni 9, eventualmente rinnovabili per atto espresso;
- il 19/10/2026 veniva pubblicato sul sito internet dell'Ente nonché sul BUR n. ... del ../11/2026, l'Avviso di ricerca per Concessionario della Casetta Remondino, comprensiva delle aree verdi pertinenziali aperte al pubblico e del locale ad uso deposito;
- con Determinazione Dirigenziale n. del ../.../2027 è stata affidata la

Concessione della struttura Casetta Remondino nel Parco Naturale La Mandria

per accoglienza e servizi per il pubblico, per la durata di anni 9, eventualmente

rinnovabili per atto espresso;

Si concorda e si stipula quanto segue:

1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2. OGGETTO

Il Concedente affida al Concessionario in esclusiva la struttura della Casetta

Remondino comprensiva dell'area verde pertinenziale recintata (ZONA A) e del

locale ad uso deposito, come da planimetria allegata (ALLEGATO 1), nello stato in

cui si trova, per l'utilizzo della stessa destinandola all'accoglienza, informazioni e

servizi per il pubblico, compresa (subordinatamente all'acquisizione di ogni

autorizzazione e nulla osta di legge) la vendita di prodotti e/o somministrazione di

alimenti e bevande.

L'edificio (riferimento catasto urbano Foglio 3 Mappale 87 Comune di Druento) ha

superficie coperta lorda di mq. 70,20, mentre ha superficie utile di mq. 37, di cui 9,45

destinati a servizi igienici aperti al pubblico. Il locale ad uso deposito presso l'ex

cabina elettrica limitrofa è di circa 20 mq. di superficie lorda.

L'area verde pertinenziale recintata, meglio individuata nella planimetria allegata

come ZONA A, è indicativamente di circa mq. 400. L'area verde annessa non

recintata, meglio individuata nella planimetria allegata come ZONA B, deve essere

destinata anche alla fruizione gratuita del pubblico generico del Parco ed allestita

secondo il progetto di gestione presentato in sede di gara.

L'area di parcheggio, destinata a un solo veicolo del Concessionario, è individuata in

adiacenza al locale adibito a deposito presso l'ex cabina elettrica.

L'edificio viene concesso non arredato. Si precisa inoltre che nessun bene presente presso l'immobile alla data della consegna potrà essere dal Concessionario alienato o distrutto senza la preventiva autorizzazione dell'Ente stesso; né potrà essere danneggiata o distrutta la vegetazione arborea ed arbustiva presente nelle aree verdi pertinenziali. Il Concessionario è tenuto al rispetto della normativa vigente con particolare riguardo ai vincoli di cui alla regolamentazione di seguito indicata, reperibile sul sito web dell'Ente: 1) Piano d'area del Parco La Mandria; 2) Legge regionale 19/2009; 3) Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte e Misure di conservazione sito-specifiche della ZSC IT1110079 La Mandria; 4) Regolamento e Disciplinare di fruizione dell'area regionale del Parco La Mandria. L'immobile è soggetto alla vigente normativa di tutela sotto i profili architettonico-paesaggistico ed ambientale, ed è collocato all'interno della ZSC IT 1110079 La Mandria ai sensi della Direttiva 92/43 CEE Habitat, nonché della buffer zone del sito UNESCO. È vietato l'inserimento di nuove strutture mobili o fisse, anche se temporanee, salvo autorizzazione dell'Ente, oltre all'acquisizione di ogni altro provvedimento prescritto dalle norme vigenti.

3. FINALITA'

La Concessione ha la finalità di creare un punto di riferimento per l'accoglienza dei visitatori che accedono al Parco dall'ingresso di Druento e per quanti si trovano a transitarvi. I servizi di accompagnamento naturalistico all'interno dell'area regionale sono bensì esercitabili unicamente dal Concessionario individuato dall'Ente Parco e mediante guide a ciò accreditate.

4. NORME GENERALI DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Sono stabiliti i seguenti obblighi e oneri a carico del Concessionario:

- | | | |
|--|--|--|
| | a) promozione delle attività e dell'immagine del Parco, informazione ai visitatori | |
| | sulle specificità naturali-culturali e sulle opportunità di fruizione del Parco, del | |
| | territorio, delle altre aree protette regionali e sulla sentieristica locale, mettendo a | |
| | disposizione materiali promozionali-informativi e documentazione divulgativa | |
| | fornita o approvata dall'Ente; | |
| | b) fornire servizi adatti alla fruizione turistico-naturalistica dell'area, quali la vendita | |
| | di prodotti e/o la somministrazione di alimenti e bevande, previo ottenimento di | |
| | ogni necessario provvedimento autorizzatorio previsto dalla vigente normativa; | |
| | c) farsi carico del regolare mantenimento e funzionamento dei servizi igienici | |
| | destinati al pubblico, collocati sul retro della Casetta Remondino. In particolare il | |
| | Concessionario deve garantire l'accessibilità e il funzionamento dei servizi | |
| | igienici destinati al pubblico, durante l'intero periodo di apertura del Parco La | |
| | Mandria (anche nei periodi di chiusura dell'attività); | |
| | d) apertura della struttura e dei servizi al pubblico, ivi compresi i servizi di vendita di | |
| | prodotti e/o di somministrazione di alimenti e bevande, a pena di risoluzione | |
| | contrattuale, per un periodo minimo pari a 6 giorni alla settimana (minimo 8 ore | |
| | nei giorni feriali e minimo 10 ore nei giorni festivi) nel periodo compreso tra il 1° | |
| | marzo e il 1° novembre di ciascun anno. L'attivazione dei servizi al pubblico deve | |
| | avvenire, a pena di risoluzione contrattuale, entro 2 mesi dalla consegna della | |
| | struttura; | |
| | e) accesso all'area verde non recintata annessa a quella pertinenziale, meglio | |
| | individuata nella planimetria allegata come ZONA B, anche alla fruizione gratuita | |
| | del pubblico generico del Parco, allestita secondo il progetto di gestione | |
| | presentato in sede di gara ed approvato all'Ente; | |
| | f) garantire, per l'intera durata della Concessione (anche nei periodi di chiusura | |

	dell'attività), il mantenimento e la corretta conservazione dell'immobile, nonché	
	l'assolvimento dei relativi oneri;	
	g) presidio dell'ingresso all'area regionale del Parco;	
	h) utilizzo della struttura e sue pertinenze in modo adeguato, per le finalità cui la	
	stessa è destinata, considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona,	
	secondo le modalità previste nel progetto di gestione presentato in sede di gara	
	ed approvato all'Ente;	
	i) custodia della struttura con diligenza professionale, nel rispetto di tutte le norme	
	di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge applicabili	
	alle attività svolte;	
	j) acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla	
	osta, permesso o altra forma di assenso necessario per l'utilizzo della struttura e	
	degli impianti ovvero per l'attività di gestione, nonché in relazione ad eventuali	
	migliorie strutturali e potenziamenti o adeguamenti impiantistici; rispetto dei	
	medesimi provvedimenti per la gestione dell'attività. Le autorizzazioni inerenti	
	l'attività sono operanti limitatamente al periodo di Concessione e non sono	
	trasferibili;	
	k) consegna all'Ente, ove richiesto, di un bilancio consuntivo della gestione;	
	l) rigorosa osservanza delle normative a carattere fiscale;	
	m) rigorosa osservanza del Regolamento del Parco e Disciplinare di fruizione	
	dell'area regionale, che tra l'altro, con riferimento all'area di proprietà regionale,	
	prevedono divieti inerenti l'accessibilità di mezzi motorizzati, divieti all'ingresso di	
	animali (fatta eccezione per animali di proprietà del Concessionario tenuti	
	all'interno delle pertinenze recintate della Casetta) e individuazione di	
	determinati itinerari e orari per la fruizione del Parco;	

n) monitorare lo stato di efficienza e sicurezza dell'edificio, degli impianti e delle

aree verdi pertinenziale e annessa (indicate in planimetria come ZONA A e B),

prevenendo il verificarsi di eventuali eventi dannosi;

a) Esecuzione a proprie spese degli interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria dell'intera struttura e delle aree verdi pertinenziale e annessa

(indicate in planimetria come ZONA A e B), compresa la relativa staccionata,

compresi i relativi impianti e ogni bene presente, nonché compresi tutti i lavori

che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni

amministrative e sanitarie. È esclusa unicamente la manutenzione degli alberi e

del fosso curata dall'Ente Parco nell'ambito della gestione del Parco.

o) facoltà di procedere a proprio carico a piccoli interventi di modifica e miglioria di

locali e impianti, su preventiva autorizzazione scritta dell'Ente, che si riserva di

accertarne la necessità e l'opportunità, fatta salva l'acquisizione di ogni

autorizzazione di legge. Sono esclusi interventi modificativi dell'estetica del

fabbricato. È fatto divieto di inserire elementi nelle aree verdi pertinenziali, fatto

salvo per tavoli pic nic analoghi a quelli presenti nel Parco nonché elementi,

quali attrezzi ludici o ricreativi, volti alla miglior fruizione pubblica dell'area,

secondo il progetto di gestione presentato in sede di gara ed autorizzati

preventivamente dall'Ente;

p) mantenere in efficienza, stato di decoro e pulizia la Casetta, il locale ad uso

deposito e le aree verdi assegnate (ZONA A e B), anche a promozione e tutela

dell'immagine del Parco;

q) in caso di innevamento provvedere, a propria cura e spese, allo sgombero di

neve dal cancello di accesso alla Casetta ove in uso;

r) acquistare a propria cura e spese l'arredo e i beni mobili per l'allestimento della

	struttura e dell'area pertinenziale nonché delle aree verdi (ZONA A e B),	
	comprese tutte le attrezzature necessarie all'effettuazione dei servizi previsti;	
	s) valorizzare le produzioni locali e quelle ambientalmente sostenibili, in particolare	
	quelle identificate dall'Ente o dalla Regione Piemonte mediante apposito	
	marchio, e promuovere la cultura enogastronomica tipica locale e piemontese;	
	t) attuazione di norme di comportamento ambientalmente sostenibili, 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 ecc...;	
	u) garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di	
	adeguati strumenti di comunicazione presso la Casetta;	
	v) segnalare la presenza e l'attività della Casetta, mediante apposizione di	
	adeguata segnaletica approvata dall'Ente;	
	w) impegno a coordinarsi con gli altri gestori di servizi del Parco al fine di fornire ai	
	visitatori/ fruitori un servizio di accoglienza coordinato e di qualità;	
	x) riconsegnare gli spazi liberi da cose e persone alla scadenza del contratto,	
	nonché tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile fino a quel	
	momento detenuta dal Concessionario.	
	Il Concessionario per tutta la durata del contratto deve garantire per tutto il personale	
	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.	
	5. ACCESSIBILITA'	
	La Casetta è raggiungibile lasciando i mezzi motorizzati presso il parcheggio del	
	7	

Comune di Druento – sito in Viale Medici del Vascello. Essa è altresì raggiungibile dai visitatori del Parco che provengono dagli altri ingressi dell'area, mediante la viabilità ciclo-pedonale interna. I veicoli degli addetti e degli utenti della Casetta non potranno sostare all'interno dell'area cintata del Parco, anche in orario di chiusura al pubblico generico del Parco, fatto salvo per un solo veicolo del Concessionario che può stazionare nello spazio indicato in planimetria. È vietato al Concessionario il transito veicolare sulla viabilità dell'area regionale del Parco. L'accesso al pubblico generico che fruisce dell'area regionale del Parco è solamente di tipo ciclo-pedonale e avviene negli orari e secondo le modalità stabilite dalle normative regionali in materia, dal Regolamento o dal Disciplinare relativi all'area di proprietà regionale.

È consentito lo svolgimento dell'attività da parte del Concessionario anche dopo l'orario di chiusura al pubblico generico del Parco (variabile dalle 17 alle 20 a seconda della stagione); in tal caso l'apertura e chiusura del cancello dell'ingresso di Druento, dovrà essere effettuata a cura del Concessionario e gli utenti della Casetta potranno fruire esclusivamente delle aree oggetto di Concessione.

6. UTENZE

Il Concessionario ha obbligo di farsi carico di tutte le spese di utenze, quali 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 di gestione. Entro i successivi 10 giorni dall'avvenuta consegna della struttura, il Concessionario dovrà provvedere a volturare a proprio nome tutte le utenze citate o richiedere nuova fornitura.

Nel verbale di consegna sono inserite le letture dei vari servizi attivi per determinare le spettanze per i pagamenti di competenza, che nelle more di realizzazione della voltura, il Concessionario si obbliga a rimborsare secondo le procedure in atto

nell'Ente.

- Acquedotto: è garantito dalla società SMAT. È dunque necessario che il Concessionario ottenga un nuovo allacciamento o la volturazione di quello attuale;
- Acque di scarico: l'edificio non è attualmente allacciato alla rete SMAT di raccolta delle acque nere, ma dotato di autonomo sistema di depurazione che il gestore dovrà valutare se idoneo in funzione dell'attività da svolgere, facendosi carico dei necessari adeguamenti;
- Energia Elettrica: il Concessionario dovrà provvedere a dotarsi di un'autonoma fornitura o a volturare quella presente.
- Riscaldamento: è assicurato da allacciamento alla rete urbana di gas metano, è dunque necessario che il gestore ottenga un nuovo allacciamento o la volturazione di quello attuale.
- Trasporto e smaltimento dei rifiuti: è onere del Concessionario provvedere all'attivazione, presso il gestore comunale di zona, del servizio di trasporto e smaltimento dei rifiuti prodotti dall'attività.

Non è presente la linea per la telefonia fissa.

7. RESPONSABILITA' PER DANNI

Il Concessionario si assume tutte le responsabilità per i danni derivanti al Concedente o a terzi, cose o persone nell'esecuzione delle attività di impresa oggetto del contratto nonché nell'esercizio della manutenzione ordinaria e straordinaria a proprio carico. In caso di grave inadempimento da parte del Concessionario delle prestazioni dedotte a suo carico nel presente contratto, il Concedente si riserva la facoltà di risolvere il contratto e di pretendere dal Concessionario il risarcimento di tutti i danni patiti a qualsiasi titolo. Il

Concessionario, prima della sottoscrizione del contratto, ha prodotto al Concedente, polizza assicurativa contro i danni da incendio e RCT con riferimento ai beni e all'attività oggetto del contratto, con massimale non inferiore a € 200.000,00 e durata sino alla scadenza della Concessione.

8. CONTROLLI

Il Concedente, dovendo perseguire l'obiettivo strategico di rendere le strutture del Parco Naturale La Mandria punti di servizio qualificato per tutti i fruitori del Parco stesso, effettuerà incontri periodici con il Concessionario per valutare l'andamento della gestione e concordare azioni per mantenere adeguato il livello qualitativo e quantitativo dei servizi offerti, nonché il miglioramento dell'impatto ambientale dell'attività esercitata. Il Concessionario dovrà permettere l'accesso ai locali da parte del Concedente, al fine di controllare il perfetto adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto.

9. CAUZIONE

Il Concessionario ha versato, prima della sottoscrizione del contratto, cauzione pari a due annualità di canone (€) a garanzia dell'adempimento delle prestazioni dedotte a suo carico. La garanzia coprirà ogni onere che potrà derivare dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, compreso il pagamento del canone e di penali. Nel caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal Concessionario e fatti salvi i maggiori diritti dell'Ente, 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, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione

risultasse insufficiente. Le parti concordano che al termine della Concessione nessun interesse (neanche legale) sarà dovuto dal Concedente al Concessionario, il quale ha in ogni caso facoltà di costituire in luogo del deposito cauzionale in denaro una garanzia fideiussoria per il medesimo importo. Tale garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Ente. La fidejussione, a scelta dell'aggiudicatario, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

10. CANONE

Il canone annuo di Concessione pari ad € è corrisposto in rate mensili anticipate di € ciascuna, scadenti rispettivamente il giorno 5 di ogni mese, a decorrere dal mese successivo alla sottoscrizione del contratto. In caso di ritardo nei pagamenti l'Ente avrà diritto agli interessi di mora misurati al tasso legale. Il mancato versamento di tre rate consecutive del canone è causa di risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. È prevista la revisione periodica del canone in base all'indice ISTAT.

11. DURATA

Il contratto ha una durata di anni nove (9), a decorrere dalla sottoscrizione, eventualmente rinnovabile per lo stesso periodo mediante atto espresso. L'eventuale rinnovo è comunicato dal Concedente al Concessionario almeno 6 mesi prima della scadenza. Allo scadere del predetto termine il rapporto contrattuale cessa, senza necessità di disdetta. Il Concessionario non pretenderà dal Concedente o dal nuovo

Concessionario alcuna somma a titolo di avviamento commerciale e le eventuali migliorie e le addizioni apportate dal Concessionario saranno devolute gratuitamente al Concedente.

12. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO E PENALI

Il contratto potrà essere anticipatamente rescisso dall'Ente in caso di inadempienza di obblighi contrattuali e/o di riscontrata cattiva gestione o in caso di mancato rispetto del progetto di gestione presentato in sede di gara e approvato dall'Ente. Il Concedente si riserva la facoltà, in alternativa alla rescissione, di applicare al Concessionario penali fino ad un ammontare annuo pari al 10% del canone previsto su base annua, a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento, previa contestazione in forma scritta.

13. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

La Concessione ha carattere personale e pertanto non è ammessa la cessione ad altri senza l'assenso scritto dell'Ente, pena la revoca della stessa. La sub-concessione può essere disposta esclusivamente previa richiesta scritta e motivata da parte del Concessionario, controfirmata dal sub-concessionario e accettata con atto scritto dall'Ente. Il sub-concessionario è obbligato nei modi e nei termini del primo Concessionario.

Può essere disposto il subentro di un nuovo Concessionario, in possesso dei requisiti, richiesti nei seguenti casi:

a) morte del Concessionario;

b) cessione d'azienda, di ramo d'azienda o trasferimento dell'attività in relazione alle quali è stata disposta la Concessione, fusione e trasformazione dell'azienda.

La richiesta di subentro è presentata entro sessanta giorni dall'evento che ne è causa, congiuntamente dal Concessionario e dall'interessato al subentro, salvo il

caso di cui alla lettera a) in cui l'adempimento è posto a carico degli eredi. Il subentrante è obbligato nei modi e nei termini del primo Concessionario.

14. LIMITAZIONI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI IMPRESA

Il Concedente, come previsto nel Regolamento e Disciplinare di fruizione dell'area regionale del Parco La Mandria, si riserva la facoltà di modificare gli orari e le modalità di apertura del Parco La Mandria o, qualora sussistano giustificati motivi, di vietare al pubblico l'accesso al Parco La Mandria. Verificandosi tali circostanze, il Concessionario non potrà pretendere riduzioni del canone convenuto o il ristoro di eventuali danni patiti.

15. CONTROVERSIE

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

16. SPESE

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.....

Allegati:

1 – Planimetria struttura e pertinenze