



COMUNE DI MASERA
Provincia Verbano-Cusio-Ossola

**CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL'IMMOBILE EX SCUDERIA DI VILLA CASELLI DA DESTINARE
A RISTORAZIONE ED ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA**

PERIODO ANNI 9

REP. N. _____

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, nella residenza Municipale di Masera, in Piazza XXV aprile, 1, avanti a me, dott. _____ in qualità di _____, domiciliato per la mia carica presso la Sede Comunale, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, il presente atto in forma pubblica amministrativa, senza l'assistenza di testimoni per avervi i signori intervenuti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:

da una parte

Bianchi Norma Angela, nata a Castro (BG) il 15.08.1967, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente nell'interesse, in nome e per conto del Comune di Masera (di seguito nel presente atto denominato semplicemente "**Concedente**"), che rappresenta nella sua qualità di Sindaco, e dove, in ragione della carica ricoperta, domicilia, espressamente autorizzato dalle vigenti norme legislative, statutarie e regolamentari, giusta nomina del Sindaco in carica _____,

dall'altra parte

_____, nato a _____ il _____, residente in _____ il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di _____ della _____ nel presente atto denominata per brevità "**Concessionario**" o "**Società**".

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Generale mi sono reso certo, mi chiedono di ricevere questo atto.

PREMESSO CHE

- che con determinazione a contrarre n. ... del ../.../2025 è stata approvata la documentazione di gara per l'affidamento in concessione dell'immobile Ex scuderia di Villa Caselli di proprietà comunale da destinare a ristorazione ed attività turistico-ricettiva, periodo anni 9, CIG.....
- con determinazione n. del ../.../2025, sono stati approvati gli esiti della gara a procedura aperta finalizzata all'affidamento in concessione dell'immobile di cui trattasi, e in conformità delle valutazioni della commissione giudicatrice, è stata disposta l'aggiudicazione all'associazione/società _____ avendo presentato la migliore offerta;
- con determinazione n. _____ del _____ detta aggiudicazione è stata resa efficace;
- in data _____ la Società ha consegnato al Concedente tutta la documentazione necessaria per la sottoscrizione della concessione;
- che la predetta Società è abilitata a stipulare il presente atto in quanto dal certificato della Camera di Commercio e depositato nella segreteria comunale, risulta che nulla osta ai fini di quanto previsto;
- il Concessionario possiede i requisiti d'ordine generale per concludere contratti con il Concedente;

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra costituite, riconoscendo i contenuti delle premesse, concordano quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le su esposte premesse e gli elaborati grafici e discorsivi approvati ed allegati alla Determinazione Dirigenziale n° _____ del _____ recante l'aggiudicazione dell'offerta presentata in sede di gara, sono depositati nella Segreteria del Comune di Masera e s'intendono facenti parte integrante della presente concessione, anche quelli non materialmente allegati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

1. Il Concedente affida in concessione al Concessionario, nella persona del suo legale rappresentante, che accetta, la gestione dei suddetti locali per lo svolgimento di attività di ristorazione, attività turistico-ricettiva e di E-commerce per la valorizzazione e promozione di prodotti ossolani.

I volumi e le aree risultano individuate nella tavola allegata (**All. A**).

2. L'immobile (ex scuderia di Villa Caselli) sito in Frazione Rivorio 31 a Masera, meglio individuato nelle planimetrie allegate (**All. A**), è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e perfettamente noti al Concessionario.
3. L'esatta delimitazione dell'area oggetto di concessione verrà individuata sul posto dal Concedente alla presenza del Concessionario. L'operazione di consegna dell'area avverrà per mezzo di un verbale che verrà sottoscritto dalle Parti.
4. È espressamente pattuito che il rapporto che si instaura con il presente atto è disciplinato dalle disposizioni sulle concessioni amministrative e non potrà in alcun caso essere ricondotto a regime locativo.
5. La presente concessione **ha una durata di 9 (nove) anni** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto. L'attivazione dei servizi dovrà avvenire entro i successivi 60 (sessanta) giorni.
Il Concedente si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, per una durata pari a quella del contratto iniziale, previa richiesta scritta del concessionario da presentarsi almeno sei mesi prima della scadenza unitamente ad una proposta migliorativa/intervento di manutenzione straordinaria ed accettazione formale della Amministrazione a seguito di rinegoziazione del canone.

ARTICOLO 3 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario deve rispettare, pena la risoluzione della presente concessione, tutti gli obblighi posti espressamente a suo carico dalla stessa e dall'offerta presentata in sede di gara.
In particolare si obbliga a :
 - a. Gestire i locali e gli spazi esterni, per tutto il tempo di durata della concessione in conformità al **Capitolato (ALL D)** posto a base di gara, e nella piena osservanza degli obblighi previsti nella presente concessione.
 - b. Provvedere con spese a suo carico, alla manutenzione ordinaria ed alla gestione dei locali e degli spazi ad esso concessi.
 - c. Garantire la manutenzione ordinaria delle aree individuate nella planimetria allegata **ALL. C**
 - d. Garantire che negli spazi concessi in virtù del presente atto, dovrà essere svolta un'attività

commerciale che preveda, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 03/03/2008 n. 2/R, esercizio di tipologia 4 (attività di preparazione alimenti, configurabile come attività di ristorazione tradizionale), un'attività turistico-ricettiva e un'attività di E-Commerce secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

- e. Non svolgere alcuna attività che contrasti con le prescrizioni della presente concessione, salvo preventivo consenso da parte del Concedente.
- f. Assumere la custodia e la sorveglianza degli impianti e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, e a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti.
- g. Segnalare immediatamente al Concedente tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività.
- h. Tenere indenne il Concedente da qualunque azione che possa essere loro intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della presente concessione.
- i. Non manomettere, anche temporaneamente e per esigenze organizzative proprie, gli impianti esistenti senza aver ottenuto il preventivo nulla osta del responsabile tecnico del Concedente.
- j. Provvedere a intestare a suo nome tutti i contratti di utenza necessari per la gestione (a mero titolo esemplificativo, quelli per energia elettrica, acqua per ogni utilizzo, etc.) anche relativi agli impianti esistenti.
- k. Effettuare tutte le attività strumentali, connesse o complementari allo svolgimento della gestione oggetto della concessione, quantunque non ivi espressamente indicate e comunque eseguire le manutenzioni e riparazioni di competenza senza pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo.
- l. Garantire, nel caso di manifestazioni aperte al pubblico, il rigoroso rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza.
- m. Rispettare e applicare nei confronti del personale impiegato e impegnato il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia, esonerando il Concedente da ogni responsabilità che possa derivare da eventuali danni causati da o arrecati al personale.

ARTICOLO 4 - OBBLIGHI DEL COMUNE DI MASERA

1. Il Concedente si impegna a consegnare **l'area al Concessionario entro 10 giorni** dalla data di sottoscrizione del presente atto.

ARTICOLO 5 - ONERI ECONOMICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri economici:
 - a. I costi relativi a tutte le utenze necessarie per la gestione e il funzionamento degli impianti.
 - b. Le spese di gestione generale della struttura e delle attività.
 - c. **Il canone Concessorio offerto in sede di gara da versarsi nella misura di €..... /mese oltre all'I.V.A. con una riduzione del 40% per i primi 24 mesi di concessione.**

ARTICOLO 6 - PROMOZIONE ED ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ

1. Al Concessionario è consentito, previa autorizzazione del Concedente, ospitare e/o organizzare, eventi, concerti, convegni, attività ricreative – culturali ecc.. La gestione di tali attività può essere affidata a terzi nel rispetto della normativa e leggi vigenti per tali settori.
2. Ogni onere e ogni provento sono a carico e a favore del Concessionario, il quale dovrà altresì provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni, nulla osta , o licenze necessarie.
3. E' fatto divieto al Concessionario di concedere spazi per manifestazioni partitiche e/o di movimenti politici o per eventi contrari agli elementari principi di civile rispetto delle persone e ai principi di decoro e comune senso della moralità.
4. La Giunta Comunale potrà opporre diniego alle manifestazioni giudicate non idonee con quanto citato e il Concessionario nulla potrà pretendere per eventuali danni lamentati, mancati guadagni o altro.
5. I corrispettivi e i proventi dovranno essere riscossi, dal Concessionario, nel rispetto delle normative vigenti.

ARTICOLO 7 - ESERCIZIO

1. Il Concessionario, ai sensi dell'art. 9 del T.U.L.P.S. approvato con regio decreto 18 giugno 1931 n. 773, deve rispettare, oltre alla normativa stabilita dalla legge vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, tutte le prescrizioni che la autorità di pubblica sicurezza preposta, riterrà di imporle, nel pubblico interesse.
2. Il Concessionario dichiara di svolgere direttamente l'attività di somministrazione di alimenti e bevande in oggetto, come da documentazione attestante il possesso dei requisiti morali di cui art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i. , all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 e agli artt. 11, 92 e 131 del T.U.L.P.S e il

possesto dei requisiti professionali, di cui alla Legge della Regione Piemonte n. 38 del 29/12/2006 (in particolare art. 5) e successive modificazioni, e articolo 71, commi 6 e 6 bis, del D.Lgs. 59/2010

ARTICOLO 8 - GARANZIE E POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il Concessionario si impegna a presentare al Concedente una **fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta**, rilasciata da primario istituto, di € 25.000,00, che deve prevedere la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

Per quanto non specificato si rimanda all'art. 18 del Capitolato allegato alla presente concessione.

2. Il Concessionario è altresì obbligato a stipulare le seguenti polizze assicurative:
 - a. Polizza R.C.T. (Responsabilità civile verso terzi) con massimale unico non inferiore a € 5.000.000,00 contro qualsiasi rischio derivante dalla responsabilità civile rischi per danni causati da incendi, fenomeni elettrici, esplosioni, allagamenti alla struttura, agli impianti ed alle attrezzature;
 - b. Polizza R.C.O. (Responsabilità civile verso prestatori di lavoro) di € 2.500.000 per sinistro.
 - c. Polizza incendio-fabbricato-rischio locativo nei casi di responsabilità a termine degli artt. 1588-1589 e 1611 del Codice Civile per massimale di 2.000.000 di Euro

Per quanto non specificato si rimanda all'art.19 del Capitolato allegato alla presente concessione.

3. Il Concedente non assume responsabilità alcuna per danni, infortuni ed altro che dovessero derivare al Concessionario nell'attuazione della concessione per qualsiasi causa. Il Concessionario è responsabile, in via diretta ed esclusiva, dei danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e prescrizioni impartite dal Concedente, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei propri dipendenti o di persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sollevando il Concedente da ogni responsabilità e conseguenza civile e penale.

4. Il Concedente si riserva l'azione di rivalsa nei confronti del Concessionario, qualora fosse chiamato da terzi a rispondere per danni derivanti dalla gestione dei locali e degli spazi dall'esecuzione dell'attività oggetto del contratto.

ARTICOLO 9 - PERSONALE ADDETTO E TUTELA

1. Il Concedente resta estraneo a qualunque rapporto fra il Concessionario e il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della presente concessione.
2. Il Concessionario si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

ARTICOLO 10 - RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA E DEGLI SPAZI

1. Allo scadere della concessione, il Concessionario è tenuto alla consegna dell'area e dell'immobile libero da persone e cose non attinenti, in perfette condizioni di manutenzione, con gli impianti conformi alle disposizioni normative sopravvenute durante la durata della concessione e senza nulla a pretendere per qualsiasi causa riguardante la realizzazione degli Interventi, delle migliorie eventualmente eseguite e migliorie funzionali agli interventi di manutenzione ordinaria.
2. Alla scadenza della concessione, la proprietà di tutti i manufatti e degli Interventi e relativi arredi inamovibili passerà al Concedente, con espressa esclusione di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico del Concedente, anche in caso di investimenti effettuati e non interamente ammortizzati.
3. Al momento della cessazione della presente concessione o in ogni altro caso di anticipata risoluzione della stessa, il Concessionario dovrà riconsegnare l'intero complesso e gli impianti in condizioni di agibilità e di uso nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo, naturalmente, il naturale deterioramento e le eventuali opere di miglioria e modifica apportate agli impianti con il consenso del Concedente. Ove non sia registrato il suddetto buono stato manutentivo, il Concedente opererà congrua ritenzione della cauzione definitiva.
4. All'atto della riconsegna al Concedente, deve essere redatto, a cura del Concessionario e in contraddittorio con il responsabile del Concedente, processo verbale di restituzione regolare da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni.
- 5.

ARTICOLO 11 - CESSIONE E SUB-AFFIDAMENTO

1. È vietata la cessione delle attività oggetto della presente concessione. È altresì vietata la sub-concessione totale o parziale anche a titolo gratuito dei locali oggetto della concessione nonché la cessione ad altri della presente concessione-contratto.
2. È ammesso previa specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale il sub-affidamento di talune attività, che richiedano capacità professionali, tecniche ed imprenditoriali specifiche, a condizione che:
 - a. il Concessionario provveda al deposito del contratto di sub-affidamento presso il Concedente prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative lavorazioni;
 - b. il sub-affidatario sia in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per l'esecuzione dell'attività oggetto del sub-affidamento;
 - c. nei confronti del sub-affidatario non sia stato emesso alcun provvedimento in applicazione delle misure di prevenzione previste nella legislazione contro le attività mafiose e che lo stesso sub-affidatario non sia incorso in condanne che abbiano comportato l'interdizione dai pubblici uffici.

ARTICOLO 12 - PENALI

L'applicazione delle penali non esclude il diritto del Comune di pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori spese e danni per le violazioni e le inadempienze che si risolvano in una non corretta gestione del servizio. Il Comune si riserva di applicare una penale di € 2.500,00 per il mancato rispetto di quanto presente nel capitolato e nell'offerta tecnica presentata. L'applicazione della penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione da parte del Comune della inadempienza mediante raccomandata o PEC, rispetto alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi notifica della contestazione stessa.

Per quanto non specificato si rimanda all'art. 20 del Capitolato allegato alla presente concessione.

ARTICOLO 13 - RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE PER INADEMPIMENTO

1. Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificamente contestata all'Affidatario dal Responsabile dell'esecuzione del contratto a mezzo di comunicazione scritta, inoltrata anche per posta elettronica certificata, in cui faranno fede esclusivamente la data e ora di

trasmissione dal Comune, inoltrata al domicilio eletto dall'Affidatario; entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla data della suddetta comunicazione l'Affidatario può presentare eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine il Comune, qualora non riceva giustificazioni oppure, ricevutele, non le ritenga valide, applicherà le penali di cui al precedente art. 12 e comunque adotterà le determinazioni ritenute più opportune.

Per quanto non specificato si rimanda all'art. 21 del Capitolato allegato alla presente concessione.

ARTICOLO 14 - RECESSO

1. Il Comune può recedere dal contratto per esigenze indifferibili o per motivi di pubblico interesse.
2. Il Concessionario è tenuto all'accettazione in qualsiasi momento del recesso unilaterale dal contratto, salvo l'obbligo del preavviso di almeno 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi.
3. Il Comune è in ogni caso esonerato dalla corresponsione di qualsiasi indennizzo o risarcimento.
4. Il Concessionario può richiedere il recesso dal contratto, a decorrere dal secondo anno, dandone preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
5. In caso di recesso del Concessionario, il Comune di Masera provvederà entro 60 (sessanta) giorni allo svincolo della cauzione previo incameramento parziale della stessa, nella misura di tre canoni mensili, salvo ogni diritto all'eventuale risarcimento danni. Nulla sarà dovuto al Concessionario per gli investimenti effettuati in corso di concessione.

ARTICOLO 15- DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie relative al presente contratto che non possano essere composte in via amministrativa o extragiudiziale, saranno devolute alla competente autorità giudiziaria e, in particolare, per le controversie spettanti alla cognizione dell'autorità giudiziaria ordinaria sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Verbania. Per le controversie spettanti alla giurisdizione amministrativa sarà competente, invece, in via esclusiva, il TAR Piemonte.

ARTICOLO 16 - ONERI FISCALI

1. La presente concessione viene redatta in triplice copia di cui una per ciascuna delle Parti contraenti ed una ai fini della registrazione. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario.

ARTICOLO 17 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto dalla presente concessione, si rinvia alle norme vigenti in materia e alle norme del codice civile in quanto applicabili.
2. Tutte le spese inerenti e dipendenti dal presente atto sono a carico del Concessionario.
3. Fanno parte integrante della presente concessione gli allegati sotto elencati.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Concedente

Per il Concessionario

Il Segretario Comunale

All.:

Allegato A: Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo, Planimetrie Catastali

Allegato B: Elenco Arredi

Allegato C: Planimetria aree da manutentare

Allegato D: Capitolato

Allegato E: Elaborati grafici e discorsivi presentati in sede di gara dal Concessionario