



CITTÀ DI CARIGNANO

C.A.P. 10041

PROVINCIA DI TORINO

P. IVA 05215150011
Cod. Fisc. 84515520017

Prot. N.

CAPITOLATO SPECIALE

PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO E GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE SITO IN PIAZZA SAN GIOVANNI DA DESTINARSI:

- **LOTTO 1: PUBBLICO ESERCIZIO;**
- **LOTTO 2: ATTIVITA’ COMMERCIALI - ARTIGIANALI.**

Data: novembre 2020

Redazione: Servizio Tecnico Comunale (arch. Valter Garnero)

Sommario

1.	OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	3
2.	FINALITA' DELLA CONCESSIONE.....	3
3.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	4
4.	RELAZIONE SULLO STATO MANUTENTIVO.....	4
5.	LO STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA DEL COMUNE	5
6.	ATTIVITA' AMMESSE NELL'EDIFICIO	6
7.	PRESTAZIONI DEL CONCESSIONARIO.....	7
8.	ASSEGNAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE ED ESECUZIONE DEI LAVORI.....	9
9.	RESTITUZIONE IMMOBILE.....	9
10.	DURATA CONCESSIONE.....	10
11.	CANONE DI CONCESSIONE.....	10
12.	VERSAMENTI DEL CANONE	10
13.	GARANZIA DEFINITIVA E GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE	10
14.	CONDIZIONI GENERALI DELLA CONVENZIONE	11
15.	RESPONSABILITA'	11
16.	ASSICURAZIONE	12
17.	SORVEGLIANZA E CONTROLLI	12
18.	PENALITA'	13
19.	SCADENZA, REVOCA, DECADENZA RECESSO, RISOLUZIONE	13
20.	FORO COMPETENTE.....	14
21.	RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI	14
22.	STIPULA CONVENZIONE ALTRE SPESE E TASSE	15

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Costituisce oggetto del presente capitolato l'affidamento in Concessione d'uso dell'edificio comunale sito in Piazza San Giovanni "Ex Municipio". Per le finalità e con le modalità descritte nei successivi punti è prevista la suddivisione dell'edificio in due lotti indipendenti (illustrate nella planimetria allegata) dove insediare specifiche attività di somministrazione alimenti (lotto 1), artigianali e commerciali (lotto 2).

Il Comune di Carignano nell'intento di continuare l'attività di valorizzazione del centro storico, già avviata negli scorsi anni con gli interventi di pedonalizzazione e riqualificazione di piazza Liberazione, ha avviato uno studio di fattibilità finalizzato a valutare possibili proposte di intervento per la valorizzazione di spazi ed immobili di proprietà comunale. Tra questi, in via prioritaria, si pone il tema della necessità di valutare le azioni possibili per la rifunzionalizzazione e la riqualificazione funzionale del palazzo di proprietà comunale, già sede del municipio (ex Palazzo Comunale), sito in piazza San Giovanni.

2. FINALITA' DELLA CONCESSIONE

La riqualificazione dell' "ex Palazzo Comunale" e la conseguente concessione in uso recepisce gli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale sulla base dei seguenti obiettivi:

- proporre la possibilità di rifunzionalizzazione dei locali del palazzo per incentivarne la fruibilità (attualmente gli spazi, soprattutto al piano terra dei portici risultano utilizzati saltuariamente o non utilizzati);
- incentivare l'insediamento di funzioni che contribuiscano alla rivitalizzazione del centro storico, innescando un maggior interesse alla vivibilità del centro storico e della piazza San Giovanni;
- individuare forme di gestione mediante convenzioni di partenariato pubblico-privato che garantiscano un presidio ed un controllo costante dell'immobile;
- proporre l'insediamento di attività che costituiscano una buona attrattività e servizio a favore degli studenti, dei giovani e dell'indotto scolastico che caratterizza il centro di Carignano;
- garantire una maggior relazione tra le attività insediabili e la fruibilità della piazza San Giovanni, con particolare attenzione alla valorizzazione dei portici;
- mantenere una flessibilità di utilizzo che garantisca la possibilità di tenere eventi pubblici (conferenze, riunioni, eventi) negli spazi aulici del palazzo;
- contenere gli interventi di trasformazione nel rispetto dei valori storico-architettonici dell'edificio (oggetto di specifica tutela da parte della Soprintendenza BB.CC.AA.) e nei limiti di sostenibilità economica compatibili con le disponibilità di spesa individuate dal Comune e dal Privato.

Le proposte dei partecipanti dovranno pertanto tener conto delle caratteristiche dell'edificio comunale, della sua collocazione nel centro storico fronte un edificio religioso di particolare importanza storica e architettonica, stimolare l'interesse e la partecipazione della collettività e contribuire a rendere la Piazza San Giovanni un luogo di socialità ove mettere a sistema anche energie e idee a vantaggio del territorio.

Le proposte dovranno inoltre prevedere soluzioni mirate a:

- promuovere il cibo sano e l'educazione alimentare;
- incoraggiare l'utilizzo di prodotti provenienti da filiere produttive rispettose dell'ambiente e nuove forme di distribuzione e consumo dei prodotti a filiera corta;
- integrare con le nuove forme innovative del commercio le attività di vendita tradizionali;
- implementare pratiche ottimali relative alla sostenibilità ambientale, all'uso consapevole delle risorse e alla riduzione degli sprechi, a titolo esemplificativo, il recupero e la donazione

delle eccedenze alimentari, la riduzione della produzione di rifiuti e promozione del riuso e riciclo;

- favorire la riduzione degli imballaggi legati alla distribuzione degli alimenti e promuovere l'utilizzo di materiali biodegradabili;
- sviluppare iniziative a scopo aggregativo accessibili e adatte in particolare a coloro che vivono e frequentano la Città (studenti, lavoratori...);
- promuovere l'utilizzo della Piazza San Giovanni con iniziative aperte al pubblico;
- aprire un dialogo con il territorio, con l'Istituto Alberghiero, con i produttori del settore agro-alimentare individuando realtà interessate a un possibile coinvolgimento e sviluppando modalità di confronto con i propri fruitori, e in genere con i cittadini, per recepirne percezioni e bisogni.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio oggetto d'intervento è situato in Piazza S. Giovanni, nel centro storico del paese. L'edificio è denominato ex Palazzo Comunale perché fino agli anni '70 ha ospitato le funzioni politico-amministrative del Comune.

L'immobile è situato in posizione centrale nel tessuto storico e si trova antistante il settecentesco Duomo della Città, importante opera architettonica a firma dell'architetto di corte Benedetto Alfieri.

L'accesso all'area è garantito dall'asse viario principale che attraversa tutto il centro storico da nord a sud, Via Borgovecchio e che lambisce Piazza S. Giovanni ad est. Rispettivamente a nord ed a sud, l'edificio è costeggiato da due vie ad esclusivo accesso, nella parte a nord da Via Palazzo Civico mentre nella parte a sud da Via Savoia.

Sul fronte ad ovest dell'ex Palazzo Comunale, che ne costituisce l'affaccio principale, l'edificio prospetta su Piazza S. Giovanni Battista attualmente sistemata con pavimentazione in porfido ed utilizzata come parcheggio pubblico.

Il giovedì, unitamente ad altri spazi del centro storico, la piazza è occupata dal mercato settimanale di Carignano.

L'edificio dell'ex Palazzo Comunale è un bene dichiarato di interesse storico artistico, oggetto di vincolo specifica da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici decretato nel 1990 (rif.D.D.R.01/02/2007).

Il palazzo si estende per tutto il fronte occidentale di Piazza San Giovanni, nel medioevo la cosiddetta "piazza delle Erbe", e fronteggia il Duomo barocco dedicato ai SS. Giovanni Battista e Remigio, realizzato su progetto dell'Architetto di corte Benedetto Alfieri nel XVIII secolo.

Nel corso dei secoli il bene, di impianto medievale, è stato soggetto a numerose stratificazioni architettoniche e trasformazioni anche legate alla funzione.

Nella prima metà del Settecento, un allievo di Juvarra, l'architetto Giovanni Pietro Baroni di Tavigliano, si occupò di conferire un carattere di continuità all'intero fronte, nonostante l'ineguaglianza dei piedritti e delle campate del porticato. Anche l'interno subì una prima riorganizzazione degli ambienti, a partire dalla realizzazione del nuovo scalone d'onore, susseguitasi dalla realizzazione degli apparati a stucco del salone d'onore.

4. RELAZIONE SULLO STATO MANUTENTIVO.

L'immobile, lungo circa 48 metri, è costituito da tre piani fuori terra.

Il piano terra è suddiviso da spessi setti portanti in dieci campate, ognuna accessibile dal portico antistante, caratterizzato da volte a vela e archi ribassati. I locali del piano terreno sono per la

maggior parte vuoti, ad eccezione di alcune campate che attualmente vengono utilizzate come deposito di attrezzature varie, come segnaletica, sedie, mobili. Questi spazi si presentano in condizioni di parziale degrado, e necessitano di interventi di manutenzione, come il rifacimento degli intonaci e delle pavimentazioni (alcune in listelli di legno, altre in piastrelle in cotto) e la parziale sostituzione dei serramenti in legno.

La distribuzione verticale al primo piano avviene tramite uno scalone aulico e una scala in pietra, posti alle estremità opposte dell'edificio. Dal civico numero 9, su piazza San Giovanni, si accede allo scalone d'onore a forbice mentre l'accesso all'altra scalinata avviene sul lato di via Savoia. Entrambe le rampe godono di un buono stato di conservazione.

Al piano sottotetto si può accedere solamente tramite una stretta scala a chiocciola, anch'essa in pietra, posta in un corpo esterno cilindrico a torre, addossato alla facciata lato cortile in posizione centrale. L'accesso alla scala dal lato del portico avviene attraverso un corridoio stretto, che si presenta allo stato rustico.

Il primo piano è il piano nobile dell'edificio. Di altezza maggiore rispetto al piano terra, esso ospita il Salone d'Onore coperto da un'ampia volta a padiglione e decorato nel 1770 con i pregevoli stucchi del luganese Antonio Papa, attivo anche alla Reggia di Venaria. Una serie di altre stanze passanti, strette e lunghe si susseguono per tutta la lunghezza dell'edificio, collegate una all'altra come era tipico del periodo barocco. Per rendere più facile la gestione degli spazi e creare un corridoio di distribuzione, recentemente, queste stanze sono state chiuse tramite dei tramezzi vetrati nella parte superiore. Le tre sale centrali godono della presenza di un balcone appoggiato su mensoloni in pietra rivolto sul fronte della piazza. Le sale sono attualmente utilizzate da alcune associazioni culturali.

Di rilevanza al piano primo sono alcune delle pavimentazioni in parquet e in cotto, che necessitano solamente d'interventi di manutenzione ordinaria.

Il sottotetto è il piano che necessita dei maggiori interventi poiché si presenta allo stato rustico. L'estremità a nord-est non è praticabile, mentre tutti gli altri locali, che seguono la stessa scansione dei piani inferiori dovuta al vincolo dei setti murari, sono accessibili e godono dell'altezza media necessaria per poter essere abitati. Alcuni di questi locali sono dotati di travetti trasversali ad un'altezza di circa due metri e venti, forse predisposti originariamente per sorreggere eventuali soppalchi.

Le aperture esistenti non sono sufficienti per garantire un corretto rapporto aero illuminante. Qualora si volesse rendere abitabile il sottotetto sarà necessario inserire degli abbaini o dei velux, nel rispetto delle norme del PRGC e previa autorizzazione della Soprintendenza.

La facciata principale è completamente affrescata. Al piano terra i ritzi delle arcate sono interamente decorati da motivi a rombo. Al piano superiore le aperture presentano cornici dipinte. Anche le lesene che delimitano le due campate laterali sono dipinte con un motivo a finto bugnato. Al centro della facciata campeggia l'affresco dello stemma della Città.

Il fronte nord (prospetto su via Palazzo Civico) è in mattoni a vista, mentre il fronte sud (su Via Savoia) è intonacato, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Anche il retro dell'edificio non è in ottime condizioni. L'intonaco si presenta scrostato e lascia intravedere i mattoni sottostanti. Una scala di sicurezza in acciaio, da cui si può accedere solamente al primo piano, occupa parte del cortile e circonda il corpo a torre addossato alla facciata.

La copertura dell'edificio è stata completamente restaurata nel corso del 2008 ed è in buono stato di conservazione.

5. LO STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA DEL COMUNE

Il Comune di Carignano, al fine di promuovere la riqualificazione dell'immobile, ha approvato il

progetto di fattibilità tecnico-economica a firma dell'Ing. Paolo Cavaglià dello Studio Mellano approvato con delibera della Giunta Comunale n. 198 del 25/10/2018 che prevede:

- la realizzazione dei locali per il ristorante caffetteria ai piani terra e primo;
- la realizzazione di un nuovo corpo scale con rimozione delle superfetazioni presenti sulla facciata del cortile interno;
- la realizzazione della centrale termica, dei locali tecnici e delle predisposizioni impiantistiche per un futuro completamento delle opere di riqualificazione dei restanti locali;
- la realizzazione all'interno dei locali commerciali situati al piano terra delle seguenti lavorazioni: interventi di demolizione e realizzazione di nuovi tramezzi al fine di modificare la distribuzione interna secondo quanto previsto negli elaborati grafici; interventi di rimozione degli infissi interni; smantellamento dei sanitari e rimozione delle piastrelature esistenti, nonché di tutti i rivestimenti presenti all'interno dei locali; interventi di demolizione di tutti i pavimenti e sottofondi al fine di poter predisporre gli impianti; esecuzione di nuovo sottofondo con posa di impianti elettrici e termoidraulici. Si prevedono inoltre opere di risanamento delle parti di murature ammalorate con materiali idonei. Per quanto riguarda la predisposizione impiantistica, vengono realizzati gli impianti di riscaldamento, idrosanitario, idrico e antincendio, oltre che l'impianto elettrico, l'impianto di rilevazione incendi e l'impianto di terra.”

Nella proposta progettuale l'offerente potrà specificare quali opere intende eseguire a proprio carico e per quali intende richiedere al Comune di eseguirle a suo carico .

6. ATTIVITA' AMMESSE NELL'EDIFICIO

Al fine di diversificare l'offerta commerciale e le attività ammesse che potrebbero insediarsi, si è suddiviso l'edificio in due lotti entrambi con locali posti al piano terreno e primo nonché, per ciascuna attività, un magazzino posto nel cortile (come evidenziato nella planimetria sotto riportata).

Le destinazioni ammesse sono rispettivamente:

LOTTO 1

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività di produzione/trasformazione di prodotti alimentari complementari a quelle di vendita e somministrazione.

LOTTO 2

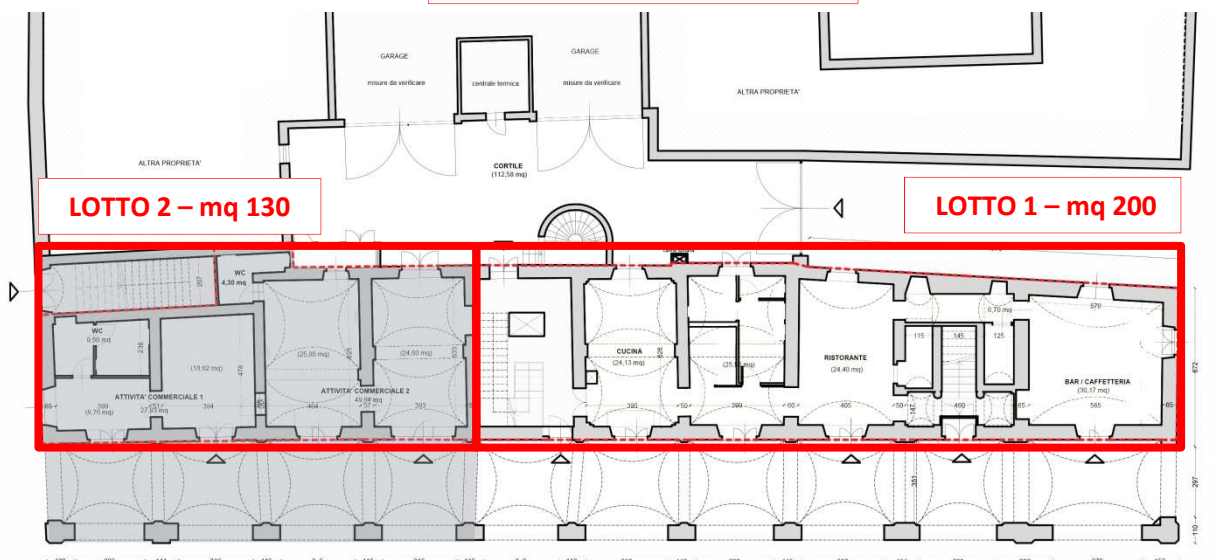
- attività commerciali e artigianali, attività di lavorazione e vendita di prodotti artigianali; servizi alla persona;
- vendita di prodotti alimentari e non alimentari: la vendita al dettaglio ad elevata specializzazione di prodotto delle tradizionali categorie di prodotti alimentari freschi e/o confezionati e la vendita di prodotti non alimentari, solo se strettamente connessa/sinergica rispetto all'offerta del mercato.

I concessionari, in totale autonomia organizzativa, potranno porre in essere le attività che ritengono più opportune nel rispetto dei seguenti vincoli:

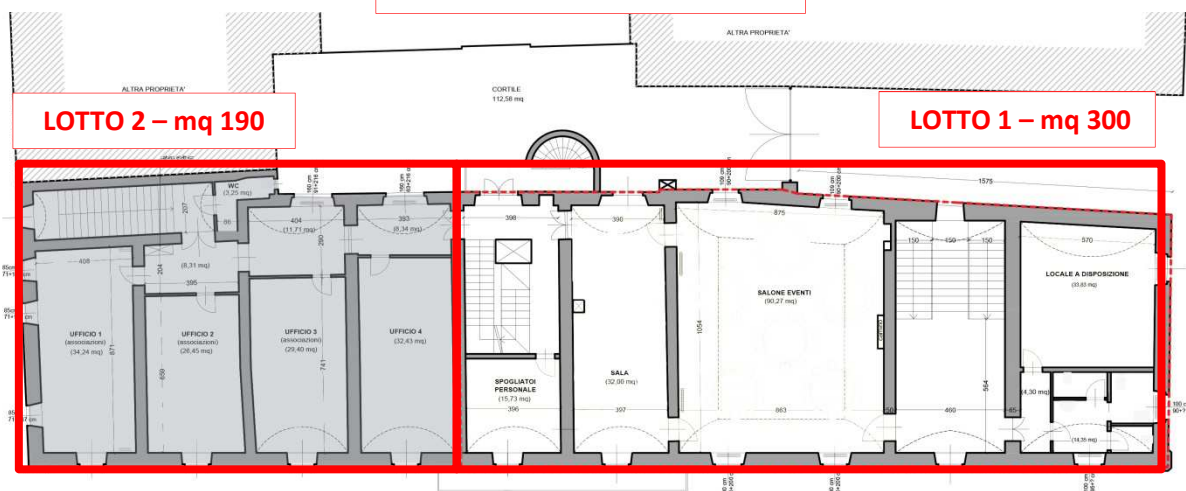
- dovrà essere assicurata la realizzazione di iniziative sociali, culturali, aggregative e ricreative;
- è in ogni caso esclusa la possibilità di autorizzare l'apertura di medie strutture di vendita;
- sono in ogni caso vietate le attività di sexy shop, money transfert, phone center, sala giochi, centro massaggio, agenzie di scommesse;
- potranno essere individuati all'interno dell'immobile uno spazio o più spazi, anche ad uso non esclusivo, per l'incontro e la socializzazione in cui verranno ospitati/tenuti eventi culturali/formativi/aggregativi;
- tutti gli interventi che il concessionario riterrà opportuno proporre per rendere gli ambienti

funzionali e consono alle attività da insediare, dovranno essere individuati in un progetto esecutivo da sottoporre preventivamente all'Amministrazione Comunale per il relativo nulla-osta.

PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



7. PRESTAZIONI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, nel rispetto delle condizioni contenute nel presente Capitolato e di quanto offerto in sede di gara, si impegna a:

- Predisporre la progettazione esecutiva dei lavori necessari alla riqualificazione dell'immobile (sia per le opere da eseguirsi direttamente che per le opere eventualmente richieste al Comune);
- eseguire a sua cura e spese gli interventi di rifunionalizzazione e completamento proposti;
- assicurare un'efficace gestione e funzionamento dell'attività insediata;
- esibire al Comune di Carignano la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione dei predetti interventi, mediante emissione di certificato di collaudo tecnico-

amministrativo redatto da professionista abilitato;

- provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, al pagamento dei tributi previsti per legge e delle utenze;
- farsi interamente carico di tutte le spese di gestione e tutte quelle inerenti il godimento del complesso;
- concordare con l'Amministrazione Comunale l'eventuale insegna identificante l'attività;
- esercitare la facoltà d'uso e di godimento dello spazio per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto della natura e della qualità del medesimo e del progetto presentato;
- provvedere all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie alla realizzazione delle attività previste, ivi comprese le autorizzazioni commerciali necessarie;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività di cui al progetto presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- non eseguire mutamenti nei locali senza preventivo consenso scritto del concedente e senza le eventuali prescritte autorizzazioni;
- informare l'Amministrazione per eventuali autorizzazioni sulle variazioni che si rendessero necessarie per una migliore funzionalità dell'attività insediata;
- impegnarsi ad eseguire a proprie spese gli interventi previsti in materia di sicurezza, previo ottenimento degli assenti e delle autorizzazioni previste, quali a titolo di esempio il parere dei Vigili del Fuoco, in relazione al tipo di attività esercitata;
- utilizzare gli immobili assolvendo a tutti gli obblighi derivanti dall'utilizzo stesso, compresa l'assunzione di responsabilità civili relative alla fruizione dello spazio da parte di altri operatori e soggetti terzi;
- provvedere alla completa gestione tecnica/economica/amministrativa degli spazi avuti in concessione d'uso;
- regolare l'articolazione degli orari nel rispetto delle disposizioni vigenti e in ottemperanza al progetto presentato, avendo cura di garantire la massima fruibilità anche di eventuali iniziative socio-culturali;
- farsi carico di tutte le spese, imposte e tasse relative alla stipulazione della convenzione e susseguenti alla stessa;
- pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara con la periodicità indicata dall'Amministrazione. In caso di ritardato pagamento saranno applicate le sanzioni previste dal vigente ordinamento;
- stipulare una assicurazione R.C. (comprensiva di R.C.T.) con esclusivo riferimento alla concessione in oggetto e validità non inferiore alla durata della concessione (vedi successivo articolo 16);
- accettare verifiche e controlli da parte dell'Amministrazione Comunale nelle modalità e nei tempi ritenuti più opportuni dall'Amministrazione stessa;
- fornire una relazione annuale sullo svolgimento delle attività proposte in sede progettuale;
- rispettare le disposizioni vigenti in materia di lavoro e sicurezza;
- manlevare l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità verso terzi, per danni a persone e/o cose che si dovessero verificare;
- indicare, alla stipula della convenzione, il nominativo e i recapiti mail e telefonici del referente o dei referenti (massimo due) che terrà/terranno i rapporti con l'Amministrazione per tutta la durata della concessione;
- svolgere le attività commerciali direttamente o tramite i propri componenti; in via eccezionale il concessionario potrà rendere disponibili alcuni spazi per attività realizzate da soggetti terzi, previa descrizione nell'ambito dell'offerta o successiva condivisione con

l'Amministrazione. In tal caso il rapporto tra il concessionario e tali soggetti sarà disciplinato nelle forme previste dalla legge.

Durante il periodo di validità della concessione la modificazione soggettiva dei partecipanti alla selezione è consentita nei casi appositamente disciplinati dalla Legge, previa condivisione con l'Amministrazione, e fatto salvo il rispetto di tutti i criteri di selezione qualitativa e di tutti i requisiti professionali e morali.

8. ASSEGNAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE ED ESECUZIONE DEI LAVORI

Al termine della procedura di gara e subordinatamente alla stipula della convenzione ed al termine dei lavori di riqualificazione richiesti dall'aggiudicatario a carico del Comune di Carignano, verranno consegnati al Concessionario i locali. La consegna avverrà con apposito verbale, sottoscritto dall'Amministrazione e dal Concessionario.

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna. L'immobile sarà dato in concessione a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute e accettate nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Sarà cura del Concessionario acquisire tutte le autorizzazioni sanitarie, commerciali, di somministrazione alimenti ed edilizie previste per Legge.

Gli eventuali lavori di rifunionalizzazione e completamento dovranno essere eseguiti in ogni sua parte entro il termine indicato nell'offerta, in ogni caso indicativamente entro 180 giorni dalla consegna dei locali.

Il progetto realizzato dovrà essere coerente con il progetto tecnico presentato e conforme alle prescrizioni stabilite nel presente Capitolato.

L'accertamento dell'ultimazione dei lavori da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà a seguito della presentazione e verifica del collaudo tecnico-amministrativo redatto da professionista abilitato, incaricato dal concessionario.

Tutti gli interventi e le opere, preventivamente approvate col progetto presentato, comprese quelle che il concessionario intende apportare all'immobile per renderlo più funzionale alle proprie esigenze commerciali, saranno acquisite in proprietà dal Comune al momento della loro esecuzione, senza che l'Amministrazione debba corrispondere alcun indennizzo a qualsiasi titolo al momento della fine del rapporto giuridico fra le parti.

Il Concessionario sarà tenuto a rispondere dei danni causati a ciascuna parte dell'immobile per tutto il periodo di durata della concessione d'uso, anche se gli eventi dannosi fossero imputabili alla ditta che si occuperà direttamente dei lavori di ristrutturazione ed al personale addetto alla gestione tecnica degli impianti ed ai fornitori in genere.

9. RESTITUZIONE IMMOBILE

Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla naturale scadenza della concessione, ovvero entro i 30 (trenta) giorni successivi alla notificazione della revoca o della decadenza disposte per qualsiasi titolo di cui all'art.19 del presente Capitolato, il Concessionario è obbligato a riconsegnare all'Amministrazione Comunale, l'edificio, comprese le addizioni e le migliorie, in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose, unitamente alla relativa documentazione tecnica aggiornata, con espressa esclusione, a qualunque titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di corrispettivo a carico dell'Amministrazione Comunale. Ciò anche per eventuali investimenti effettuati dal concessionario e non interamente ammortizzati.

Nel caso di inottemperanza, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombero d'ufficio a

spese del Concessionario, rivalendosi sulla cauzione versata e senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che gli potesse competere.

All'atto della riconsegna dell'immobile verrà redatto, in contraddittorio tra le Parti, un verbale di consegna attestante la consistenza e lo stato di manutenzione dello stesso. Ogni danno accertato comporterà per il Concessionario, oltre al pagamento dei costi necessari per ripristinare il corretto stato di manutenzione e di efficienza, l'obbligo del risarcimento.

10. DURATA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di **anni 20 (venti)** decorrenti dalla data di consegna dei locali a seguito dei lavori di riqualificazione eseguiti dal Comune (art. 8); ; non trova applicazione l'istituto del silenzio-assenso o il rinnovo tacito, salvo eventuale proroga strettamente necessaria per svolgere le procedure di riassegnazione del bene. In tale periodo saranno considerate valide tutte le condizioni e i patti contenuti nell'ambito della scaduta concessione. Entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale il Concessionario potrà chiedere il rinnovo per ulteriori 20 (venti) anni della presente concessione presentando idoneo progetto con proposte migliorative. con facoltà della Giunta Comunale di accogliere detta istanza oppure di rigettarla motivatamente.

Tutti gli interventi eseguiti dal Concessionario resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale; qualora il Concessionario abbia proceduto alla realizzazione di opere senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sarà quest'ultima a valutare se accettare le opere (senza alcun riconoscimento economico al Concessionario) oppure se il Concessionario debba procedere alla messa in ripristino dei luoghi.

La concessione non può in alcun caso formare oggetto di cessione.

11. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo posto a base di gara:

- per il Lotto 1 è pari a € 6.000,00 (seimila/00);
- per il Lotto 2 è pari a € 3.000,00 (tremila/00).

Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara.

Il canone annuale sarà adeguato, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

12. VERSAMENTI DEL CANONE

Per il primo anno il canone di concessione non è dovuto,

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto all'Amministrazione comunale a decorrere dal secondo anno e per quelli successivi in quattro rate trimestrali anticipate.

Tutti i dati riguardanti le coordinate per il pagamento saranno comunicati al concessionario dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di raggruppamento o consorzio il pagamento sarà effettuato dalla capogruppo. Tutti i documenti saranno espressi in lingua italiana.

In caso di ritardato pagamento, il saggio di interesse è determinato in conformità a quanto disposto dall'art. 1284 del Codice Civile.

13. GARANZIA DEFINITIVA E GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Il concessionario all'atto della stipula della convenzione sarà tenuto a prestare le seguenti garanzie definitive, a sua scelta sotto forma di cauzione o fidejussione:

- di importo pari a due annualità del canone offerto a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte e del risarcimento dei danni derivanti da eventuali inadempienze, fatta salva, comunque, la risarcibilità del maggior danno. La cauzione è a copertura anche delle penali se comminate. La garanzia dovrà avere validità temporale pari alla durata della convenzione, o in alternativa durata almeno pari a 5 anni da rinnovare, pena la decadenza della concessione, con congruo anticipo. Dovrà in ogni caso avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia, sorte in dipendenza dell'esecuzione della convenzione.
- Di importo pari al 10% dell'ammontare degli interventi proposti in fase di offerta per la rifunzionalizzazione e completamento a garanzia della corretta esecuzione a regola d'arte; tale importo al termine dei lavori e previo collaudo da parte dell'ufficio Tecnico Comunale potrà essere svincolata.

La garanzia definitiva dovrà essere resa in favore del "Comune di Carignano" e intestata al Concessionario; se costituita con fidejussione dovrà essere presentata corredata di autentica notarile della firma, dell'identità, dei poteri e della qualifica del/i soggetto/i firmatario/i, il titolo di garanzia, con assolvimento dell'imposta di bollo.

La fidejussione, bancaria o assicurativa, dovrà essere rilasciata da Azienda di credito o da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

La garanzia dovrà operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.

Superato infruttuosamente tale termine, dovranno essere corrisposti gli interessi pari a "Euribor a tre mesi su base 365 media mese precedente" più 2 (due) punti.

La garanzia dovrà essere immediatamente reintegrata da parte del Concessionario qualora, in fase di esecuzione della convenzione, essa sia stata escussa parzialmente o totalmente a seguito di ritardi o altre inadempienze/penalità elevate.

Le modalità di svincolo saranno definite dalla Struttura comunale cui è demandata la gestione della convenzione.

14. CONDIZIONI GENERALI DELLA CONVENZIONE

La sottoscrizione della convenzione e dei suoi allegati da parte del concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia di concessioni di beni pubblici.

Il Concessionario, con la firma della convenzione, accetta espressamente e per iscritto, a norma degli articoli 1341, comma 2^a, e 1342 c.c., tutte le clausole previste nel presente Capitolato, nonché le clausole contenute in disposizioni di legge e regolamenti nel presente atto richiamate.

L'interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente Capitolato deve essere fatta, tenendo conto delle finalità perseguite con la convenzione; in ogni caso trovano applicazione gli articoli dal 1362 al 1369 c.c.

15. RESPONSABILITA'

Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale dell'esatto

adempimento delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato e nella Concessione stessa.

Sarà a carico del Concessionario ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso della struttura avuta in concessione nonché dello svolgimento di tutte le attività ivi praticate.

In particolare, il concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione e dei terzi per i danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, causati a cose o persone e connessi all'esecuzione della Concessione, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti, consulenti o contraenti.

L'Amministrazione Comunale dovrà essere manlevata e tenuta indenne da ogni responsabilità verso terzi, per danni a persone e/o cose che si dovessero verificare.

16. ASSICURAZIONE

È obbligo dell'aggiudicataria di stipulare idonea specifica polizza assicurativa R.C., comprensiva della Responsabilità Civile verso terzi (RCT), con esclusivo riferimento alla concessione in questione con un numero di sinistri illimitato e con validità non inferiore alla durata della concessione.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il concessionario potrà dimostrare l'esistenza di idonea polizza già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate. In tal caso il Concessionario dovrà produrre un'appendice alla stessa nella quale sia espressamente previsto che la polizza in questione copre i rischi derivanti dalla concessione dell'immobile, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri.

Copia della polizza, specifica o come appendice alla polizza esistente, conforme all'originale ai sensi di legge, dovrà essere consegnata al Comune di Carignano, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione d'aggiudicazione, unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa, onde verificare il permanere della validità nel corso della durata della concessione.

17. SORVEGLIANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale, fatte salve tutte le ulteriori facoltà di controllo previste dalle normative e dai regolamenti vigenti, ha la facoltà di verificare in qualsiasi momento, durante la durata della concessione, il corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente Capitolato. A tal fine:

- potrà utilizzare le modalità di verifica e controllo ritenute più adeguate rispetto alla specificità delle attività svolte;
- potrà eseguire sopralluoghi e ispezioni in tutti i locali dell'edificio in qualsiasi momento e circostanza e chiedere copie dei documenti che attestino il rispetto del cronoprogramma dei lavori e della normativa (sicurezza, ecc) e riguardanti la manutenzione;
- potrà verificare il corretto e tempestivo svolgimento di tutte le attività previste nell'offerta e in conformità con il presente Capitolato e documenti di gara.

L'Amministrazione si riserva di chiedere, nel corso dell'esecuzione degli interventi eseguiti dal concessionario, ogni notizia utile e ritenuta necessaria e opportuna per il controllo delle seguenti fasi:

- progettazione;
- scelta delle Imprese esecutrici;
- stato di avanzamento dei lavori/interventi;
- collaudi necessari, ivi compresi quelli degli impianti.

L'Amministrazione inoltre procederà formalmente all'istituzione di un tavolo di monitoraggio che,

con cadenza periodica, riceverà informazioni e valuterà lo stato di avanzamento delle attività proposte in sede progettuale, individuando, se del caso, possibili soluzioni/azioni utili a perseguimento le finalità della concessione, ivi compresa l'eventuale rimodulazione dell'offerta commerciale.

Ove fossero rilevati irregolarità il Concessionario dovrà adottare tutte le misure idonee a rimuoverle tempestivamente e l'Amministrazione Comunale potrà irrogare le penalità previste nel successivo punto 18, si riserva altresì la facoltà di revocare la concessione come meglio indicato all'art. 19.

18. PENALITA'

L'inadempimento di quanto disciplinato dal presente capitolato comporta, nel caso di mancato adeguamento nel termine assegnato nella diffida ad adempiere, l'applicazione delle seguenti penali oltre alle eventuali sanzioni di legge.

OGGETTO PENALITA'		IMPORTO PENALITA'
1	Per il ritardo negli adempimenti degli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria: per ogni giorno di ritardo rispetto alla richiesta di intervento proveniente dall'Amministrazione	€ 250,00
2	Per il ritardo da 1 a 30 giorni nel pagamento della rata del canone -oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 50,00
3	Per il ritardo da 31 a 60 giorni nel pagamento della rata del canone, oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 100,00
4	Per il ritardo da 61 a 90 giorni nel pagamento della rata del canone, oltre all'applicazione degli interessi di mora	€ 150,00
5	Per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali, in relazione alla gravità	da € 200,00 a € 1.000,00

La penale può essere reiterata sino all'effettivo adeguamento o alla pronuncia di risoluzione.

Nel caso in cui le penali applicate non fossero pagate dal Concessionario, verranno detratte dalla cauzione definitiva che dovrà essere immediatamente reintegrata.

L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, verso cui il Concessionario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre otto giorni dalla comunicazione della contestazione inviata dall'Amministrazione Comunale.

In caso di mancata presentazione o rigetto motivato delle controdeduzioni, l'Amministrazione Comunale procederà all'applicazione delle citate penali.

È fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

19. SCADENZA, REVOCA, DECADENZA RECESSO, RISOLUZIONE

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione potrà essere revocata con apposito provvedimento amministrativo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si potrà procedere alla dichiarazione di risoluzione previa diffida ad adempiere ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. della concessione anche qualora:

- il Concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del Progetto offerto in sede di gara e a quello approvato in sede di rilascio delle conseguenti autorizzazioni;

- il Concessionario ometta di eseguire i lavori di ristrutturazione, anche parzialmente, entro i termini previsti;
- il Concessionario sia in ritardo di oltre 90 giorni nel pagamento del canone;
- il Concessionario ceda la concessione senza preventiva autorizzazione;
- il Concessionario non mantenga i requisiti adeguati al permanere della concessione;
- sia accertata un'interruzione delle attività per causa imputabile al concessionario per un periodo superiore a 60 giorni;
- sia accertata grave inadempienza all'obbligo di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sia accertato il mancato svolgimento delle attività aggregative come previste dalla descrizione delle stesse nel Progetto offerto in sede di gara;
- sia accertato che i locali vengano adibiti ad uso diverso da quello espressamente previsto;
- sia accertato il mancato rispetto delle norme in materia di lavoro e di sicurezza;
- venga meno la garanzia di cui al articolo 13;
- siano applicate più di 6 penalità annue e/o per un importo maggiore di € 2.000,00/annui.
- Mancato pagamento del canone concessorio e dei relativi interessi nei 2 mesi successivi alla diffida ad adempiere comunicata dal Concedente;
- Sospensione dell'attività per un periodo superiore a 120 gg. naturali/consecutivi senza l'autorizzazione liberatoria del Concedente;
- Ripetuto, mancato rispetto degli orari di apertura e/o chiusura proposti nell'Offerta tecnica.

La concessione si intende decaduta, con l'obbligo da parte del Concessionario alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, in caso di:

- assoggettamento del concessionario a procedure fallimentari e/o concorsuali;
- riscontro di inerzia grave e/o omessa effettuazione dei servizi contrattuali, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di avvenuta diffida da parte del precitato Responsabile di servizio.

Nel caso sia il Concessionario a recedere dalla concessione anticipatamente rispetto alla scadenza naturale del contratto, egli dovrà darne comunicazione al Comune Concedente con PEC e preavviso di almeno 4 (quattro) mesi dalla data in cui il recesso avrà esecuzione.

Alla naturale scadenza della Concessione, nonché in caso di decadenza, risoluzione revoca e recesso, il Concessionario non avrà diritto ad alcuna buonuscita, perdita di avviamento o indennità comunque denominata per la fine e/o mancata prosecuzione del rapporto concessorio,

Al Concessionario verrà riconosciuto esclusivamente il residuo ammortamento dei lavori eseguiti e proposti in sede d'offerta. Si precisa che l'ammortamento dovrà avvenire completamente nel termine della durata contrattuale iniziale dei 20 (venti) anni, di cui all'articolo 4, lett. a) del bando.

I beni mobili (arredi, attrezzature, ecc.) installati dal Concessionario e di sua proprietà, rimarranno nella disponibilità del Concessionario che avrà facoltà di asportare le eventuali migliorie apportate, purché amovibili e senza recare danno alcuno all'immobile comunale, pena il dovuto risarcimento.

20. FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere sulla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e scioglimento della convenzione, sarà competente esclusivamente il Foro di Torino.

21. RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI

Per quanto non è contemplato nel presente capitolato, si fa rinvio alle Leggi e Regolamenti in vigore.

22. STIPULA CONVENZIONE, ALTRE SPESE E TASSE

La convenzione è immediatamente efficace, fatte salve eventuali clausole risolutive espresse, ivi comprese.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese inerenti la concessione ed il relativo contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, oltre a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di utenza quali telefono, gas, energia elettrica, acqua, nonché le spese di attivazione/intestazione delle stesse e la tassa sui rifiuti solidi urbani, come pure tutte le spese inerenti alla concessione ed il relativo contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, oltre a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti. Il Concessionario è altresì tenuto al pagamento diretto delle imposte, tributi e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo dei beni in uso, così come previsto dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio e/o omissione a suo esclusivo e personale carico.