

# **COMUNE DI CERESOLE REALE**

- Città Metropolitana di Torino -

---

## **CAPITOLATO SPECIALE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO "CENTRO FONDO"**

---

**PERIODO 2023/2026  
CON EVENTUALE PROROGA DI TRE ANNI**

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1. Oggetto della concessione è il complesso immobiliare di proprietà del Comune di Ceresole Reale denominato "*Centro Fondo*", sito in località Lilla – Ceresole Reale, costituito da n. 14 locali destinati a:
  - bar/ristoro e cucina;
  - deposito/noleggio pattini – sci;
  - spogliatoio;
  - servizi igienici;
  - palestra;
  - infermeria;
  - garage;
  - centrale termica – deposito pellet;e dell'adiacente piastra polivalente esterna per la pratica di sport vari (pattinaggio su ghiaccio, calcetto, tennis, pallavolo, etc.)
2. Alla consegna, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione di concessione, verrà redatto il verbale delle attrezzature e delle dotazioni comunali esistenti e date in consegna al Concessionario.

### **ART. 2 - DURATA**

1. La concessione avrà la durata di 3 (tre) anni a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione di concessione o dall'eventuale consegna anticipata del complesso immobiliare con scadenza al termine dei tre anni successivi.
2. È escluso il rinnovo tacito e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo al Concessionario.
3. L'Ente concedente si riserva la facoltà di prorogare il rapporto con il Concessionario per la durata di ulteriori 3 (tre) anni, a fronte del buon esito del primo triennio di concessione, previa comunicazione da inoltrarsi al

Concessionario almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza del rapporto concessorio.

4. Alla scadenza del rapporto di concessione, il Concessionario dovrà restituire al Comune le strutture e i beni oggetto del presente capitolato nello stato in cui si trovano al momento della consegna salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

### **ART. 3 - CANONE**

1. Il canone annuale di concessione che il Concessionario deve versare all'Amministrazione comunale, posto a base di gara e soggetto a rialzo, è pari a:
  - € 4.000 + IVA per il primo e secondo anno;
  - € 5.000 + IVA per il terzo anno;
  - € 6.000 + IVA per gli eventuali ulteriori tre anni di concessione.
2. Il canone dovrà essere versato presso la Tesoreria comunale entro il 1° dicembre di ogni anno, salvo la prima stagionale (2023/2024) in cui il canone dovrà essere versato entro il 28 febbraio 2024.

### **ART. 4 - CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

1. Il complesso immobiliare oggetto della concessione, denominato "*Centro Fondo*" sito in Località Lilla - Ceresole Reale, è identificato al Catasto Fabbricati: foglio 28 – particella 577. Il complesso immobiliare è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di sua rifunzionalizzazione da parte dell'Amministrazione che consegnerà al Concessionario gli spazi identificati nell'elaborato grafico allegato al presente Capitolato (allegato "C" - Planimetria) e l'annessa piastra polivalente.
2. Sono a totale carico del Concessionario:
  - le spese di energia elettrica, acqua potabile e riscaldamento per il funzionamento delle strutture (con voltura del contatore a carico del Concessionario);
  - le spese telefoniche;
  - le spese di pulizia;
  - le altre spese di manutenzione ordinaria;
  - le spese per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

### **ART. 5 - ATTREZZATURE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE**

2. Il Comune di Ceresole Reale consegna al Concessionario le attrezzature e le dotazioni comunali esistenti per il funzionamento delle strutture oggetto della concessione e individuate nell'apposito verbale di consegna. Il Concessionario dovrà dare comunicazione scritta all'Amministrazione comunale in caso di guasto alle attrezzature suindicate e dovrà, altresì, avvisare in caso di rottura o completa usura di tali attrezzature e, comunque, conservare le medesime fino al termine della durata della concessione.

## **ART. 6 - INVENTARIO**

1. Tutte le attrezzature di cui all'art. 5 consegnate al Concessionario risultano da apposito inventario che deve essere predisposto all'inizio della concessione da un incaricato dell'Amministrazione comunale e dal Concessionario e verificato al termine della durata del rapporto di concessione.
2. Eventuali mancanze devono essere reintegrate a cura e spese del Concessionario entro il termine tassativamente stabilito dall'Amministrazione comunale.
3. Le condizioni delle strutture devono essere verificate al momento della consegna al Concessionario e, al termine del rapporto di concessione, della riconsegna delle stesse al Comune.
4. Ogni installazione di apparecchiature o inserimento di arredi successivi all'avvio della concessione, nonché ogni altra trasformazione, miglioria o modifica, dovrà ottenere l'esplicita approvazione per iscritto dell'Amministrazione e, se necessario, degli Enti di controllo preposti.

## **ART. 7 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario eserciterà, a propria cura, la facoltà d'uso e di godimento del complesso immobiliare per tutta la durata della concessione, in conformità alla destinazione d'uso dello stesso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché assicurerà idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso.
2. In particolare, il Concessionario si impegna a gestire il complesso immobiliare nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia svolgendo le attività di bar e ristorazione, noleggio – deposito di pattini e sci, noleggio e messa a disposizione della piastra polivalente in linea con l'interesse del Comune a che le attività medesime portino beneficio e sostegno alla fruizione della pista da sci di fondo e degli spazi aggregativi e all'aperto, relativi o confinanti il centro sportivo polivalente "*Centro fondo*".
3. Con riferimento alla gestione e alla manutenzione del complesso immobiliare, il Concessionario dovrà provvedere:
  - al mantenimento in condizioni efficienti e manutenzione ordinaria delle strutture oltre che di tutte le attrezzature in dotazione indicate all'art. 5, nonché di ogni altro locale e impianto oggetto di concessione;
  - alla pulizia dei servizi igienici;
  - al taglio erba del parco-giochi e della zona parcheggio nell'area oggetto di concessione;
  - al mantenimento in stato di decoro di tutta l'area oggetto della concessione.
4. Il Concessionario deve, inoltre, garantire l'apertura al pubblico delle strutture coordinando gli orari di apertura in modo tale permettere la più ampia e

migliore fruibilità dei locali oggetto di concessione anche agli utenti degli impianti sportivi situati nelle aree circostanti e, dunque, rispettare i seguenti orari minimi di apertura: 8.30 – 17 (8 dicembre/15 marzo); 8-20 (15 giugno/15 settembre);

5. Gli orari di apertura devono essere esposti in un luogo ben visibile al pubblico.
6. Il Concessionario esercita in autonomia organizzativa le attività e assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento delle autorizzazioni/nulla osta/licenze/permessi da parte delle competenti Autorità.

#### **ART. 8 - ONERI A CARICO DEL COMUNE**

1. Nei limiti di durata della concessione, l'Amministrazione si impegna a mettere a disposizione del Concessionario il complesso immobiliare oggetto della concessione libero da qualsiasi vincolo contrattuale per la realizzazione di quanto oggetto del presente capitolato.
2. Il Concessionario accetta e prende in consegna il complesso immobiliare e le pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
3. Tutti i locali verranno consegnati completamente ristrutturati sia per la componente edile che impiantistica. Gli impianti a servizio delle strutture saranno dotati delle relative certificazioni come da norme vigenti.

#### **ART. 9 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

1. La responsabilità derivante dalla gestione e del funzionamento del complesso immobiliare, dai rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi, è ad esclusivo carico del Concessionario, che dovrà provvedere in particolare a:
  - a) indicare, almeno entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il nominativo, il recapito e-mail e i numeri telefonici di uno o più Referenti che dovrà/dovranno essere reperibile/i 7 giorni su 7 per l'intero periodo concessorio. Il/i referente/i dovrà/dovranno essere autorizzato/i ad accogliere qualsiasi richiesta/segnalazione da parte dell'Amministrazione e a porre in essere tutte le misure atte alla rapida ed efficace soluzione di quanto segnalato;
  - b) assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti la concessione in oggetto;
  - c) trasmettere all'Amministrazione comunale, entro il 30 maggio di ciascun anno, una relazione sulla gestione delle strutture.
2. Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione dell'esatto adempimento delle prescrizioni contenute nel presente capitolato e/o nella convenzione di concessione.
3. Il Concessionario è altresì responsabile nei confronti dell'Amministrazione e/o dei terzi per i danni di qualsiasi natura, materiali e/o immateriali, diretti e/o indiretti, causati a cose e/o persone e/o connessi all'esecuzione della convenzione di concessione anche se derivanti dall'operato dei suoi

- dipendenti, collaboratori anche volontari, consulenti e/o contraenti.
4. Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere l'Amministrazione sollevata e indenne da richieste di risarcimento dei danni e/o da eventuali azioni promosse da terzi.
  5. Il Concessionario deve stipulare con oneri a proprio carico:
    - idonea cauzione definitiva pari al 10% dell'ammontare complessivo dei canoni annui offerti, da prestare mediante fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge, avente validità fino al termine del rapporto concessorio, intestata al Comune di Ceresole Reale. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. del concessionario e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune entro 30 (trenta) giorni;
    - una polizza di assicurazione verso terzi (RCT) a copertura dei danni a persone, cose o prestatori di lavoro con un massimale non inferiore ad € 1.000.000 (unmilione/00);
    - una polizza di assicurazione a copertura dei danni derivanti dall'incendio delle strutture oggetto della concessione.
  6. Il Concessionario, al momento della sottoscrizione della convenzione, deve presentare copia delle indicate polizze assicurative.
  7. Nel caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente articolo l'Amministrazione concedente, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 14, procederà d'ufficio con addebito delle spese al Concessionario rivalendosi direttamente, in tutto o in parte, sul deposito cauzionale che dovrà essere reintegrato nei successivi trenta giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione concedente.

#### **ART. 10 - DIVIETO DI CESSIONE**

1. È vietata la cessione della concessione.

#### **ART. 11 - PERSONALE**

1. Il Concessionario è tenuto:
  - al rispetto nei confronti dei dipendenti e/o soci di tutte le norme relative alla retribuzione, prevenzione degli infortuni, contributi a vario titolo posti a carico del datore di lavoro;
  - all'applicazione della vigente normativa in termini di sicurezza sul lavoro per quanto riguarda l'attivazione di tutte le procedure necessarie per la prevenzione degli infortuni, l'utilizzo di dispositivi di protezione e attrezzature antinfortunistiche, nonché l'adempimento di tutti gli obblighi di legge.

Il Concessionario deve comunicare al Comune, all'atto della sottoscrizione della convenzione, le nomine e quant'altro previsto dal d.lgs. 81/2008.

2. Il Concessionario è tenuto all'osservanza dei predetti obblighi e comunque di tutta la normativa applicabile nei confronti del personale, dipendente e non, utilizzato per le attività oggetto della concessione. In caso di inadempimento, ogni responsabilità ricade in ogni caso sul Concessionario.

#### **ART. 12 - RECESSO**

1. Il Concessionario ha facoltà di recesso dalla concessione dando preavviso di almeno sei mesi all'Amministrazione comunale mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata.

#### **ART. 13 - REVOCA**

1. L'Amministrazione comunale si riserva di revocare la concessione in qualunque momento per motivi di pubblico interesse.
2. Il Concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di restituzione anticipata del complesso immobiliare.

#### **ART. 14 - CAUSE DI DECADENZA DALLA CONCESSIONE**

1. La concessione decade nelle seguenti ipotesi:
  - a) per gravi e reiterati inadempimenti degli obblighi a carico del Concessionario;
  - b) per morosità;
  - c) in caso di cessazione dell'attività da parte del Concessionario;
  - d) in caso di cessione della concessione;
  - e) in caso interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata o concordato preventivo a carico del Concessionario.
2. La decadenza si verifica di diritto previa comunicazione scritta al Concessionario.
3. Per il risarcimento dei danni subiti l'Amministrazione può escutere la cauzione di cui all'art. 16 del presente Capitolato fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### **ART. 15 - PENALI**

1. In caso di inadempimento da parte del Concessionario degli obblighi previsti dal presente capitolato, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare le penali di seguito indicate:
  - in caso di ritardo nell'avvio della concessione rispetto alla data di cui all'art. 2, fino a un massimo di 90 giorni, decorsi i quali la concessione si intende decaduta, verrà applicata una penale di €. 30 (trenta/00) per ogni giorno di ritardo;
  - per inosservanza degli obblighi connessi alla manutenzione del complesso immobiliare in concessione e degli ulteriori obblighi di cui all'art. 7,

- comma 3, verrà applicata una penale di € 100,00 (cento/00) per ogni violazione;
- in caso di sospensione della gestione del complesso immobiliare, per decisione unilaterale del Concessionario, verrà applicata una penale di € 30 (trenta/00) per ogni giornata di sospensione;
  - per ogni altro inadempimento agli obblighi a carico del Concessionario non previsto ai punti precedenti, verrà applicata una penale di € 50,00 (cinquanta/00).
2. La penale sarà applicata previa contestazione al Concessionario dell'inadempimento riscontrato e la fissazione di un termine per provvedere all'eliminazione delle cause che hanno originato la contestazione medesima.

#### **ART. 16 - CAUZIONE**

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti e di tutte le prestazioni previste nel presente capitolato il Concessionario, ai fini della stipula della concessione, deve prestare una cauzione - mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa - pari al 10% dell'ammontare complessivo dei canoni offerti per l'intera durata della concessione.
2. Ogni qualvolta l'Amministrazione comunale si rivalga sul deposito cauzionale, per qualsiasi motivo, o qualora nel corso della concessione la garanzia venisse meno in tutto o in parte, il Concessionario è tenuto a reintegrare la somma del deposito entro trenta giorni.

#### **ART. 17 - VERIFICHE DA PARTE DEL CONCEDENTE**

1. L'Amministrazione ha la facoltà di verificare nel corso della concessione il corretto adempimento degli obblighi previsti dal presente Capitolato anche mediante un organo tecnico che verrà individuato successivamente all'aggiudicazione della concessione.
2. I dipendenti dell'Amministrazione potranno accedere al complesso immobiliare e agli spazi di pertinenza concessi per gli accertamenti inerenti all'uso e alla manutenzione degli stessi.
3. In particolare, i tecnici comunali potranno effettuare visite periodiche per controllare lo stato di conservazione degli spazi nonché la buona conservazione degli impianti tecnologici. Qualora i tecnici comunali riscontrassero, nel corso di tali controlli, la necessità di qualsivoglia intervento fra quelli posti a carico del Concessionario, l'Amministrazione potrà imporre a quest'ultimo di provvedervi entro un termine massimo che verrà direttamente concordato tra le parti.
4. In caso di mancata esecuzione da parte del Concessionario degli interventi indicati dai tecnici comunali entro i termini indicati, l'Amministrazione provvederà direttamente, a spese del Concessionario, con rivalsa sul deposito cauzionale di cui all'art. 16.

### **ART. 18 - CONTROVERSIE**

1. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra l'Amministrazione comunale ed il Concessionario in ordine alla presente concessione verrà deferita al giudizio degli organi giurisdizionali competenti a norma di legge.

### **ART. 19 - FORMA DEL CONTRATTO, SPESE E ONERI ACCESSORI**

1. La convenzione tra le parti sarà stipulata secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Sono a totale carico del Concessionario tutte le spese, oneri, contributi e indennità previsti per la gestione della convenzione e del rapporto concessorio. Sono parimenti a carico del Concessionario l'imposta di bollo, di registrazione e ogni altra spesa accessoria inerente la convenzione.

### **ART. 20 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

1. Il Concessionario si impegna a trattare i dati personali degli utenti del complesso immobiliare oggetto della concessione nel rispetto della normativa vigente in materia.
2. In relazione al trattamento, allo scambio, al trasferimento e alla comunicazione dei dati personali degli utenti del complesso immobiliare, il Concessionario adotta tutte le misure, sia a rilevanza esterna che interna, necessarie a garantire la sicurezza delle transazioni e dell'archiviazione dei dati stessi.
3. È fatto assoluto divieto al Concessionario di diffondere i dati personali trattati in relazione alla concessione e di comunicarli ad altri soggetti, pubblici e/o privati, fatte salve le eccezioni di legge.

### **ART. 21 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Il rapporto tra il Comune ed il Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa di beni.
2. Le condizioni e modalità di esecuzione delle prestazioni contrattuali sono quelle indicate nel presente capitolato e nell'offerta presentata in sede di gara.
3. Per quanto non espressamente regolamentato dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.