

**CONTRATTO DI CONCESSIONE PER L'USO DI PARTE DEL CORTILE
E PARTE DEL LOCALE AL PIANO TERRENO (EX CENTRO VISITE)
PRESSO LA CASCINA LE VALLERE, NELL'OMONIMA AREA DI FRUIZIONE
FACENTE PARTE DEL PARCO NATURALE DEL PO PIEMONTESE**

TRA

L'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese (di seguito definito "**Concedente**" o "**Ente-Parco**") Codice fiscale 95000120063, in persona del Direttore Dario Zocco [REDACTED] [REDACTED] domiciliato per l'occasione presso la sede legale in piazza Giovanni XXIII, 6 - 15048 Valenza (AL), autorizzato alla stipula con decreto n. 25 del 25/6/2021;

E

la Locanda della Mandria (di seguito definita "**Concessionario**") con sede legale in corso Montecucco, 26 – 10139 Torino, Partita IVA 11755640015, nella persona della legale rappresentante Enza Sara Zagaria, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] domiciliata per l'occasione presso la sede legale medesima;

Premesso che:

- con decreto del Presidente n. 25 del 25/6/2021 è stato approvato il modello di accordo per l'affidamento in concessione per l'uso di alcuni spazi presso la Cascina Le Vallere, nell'omonima area di fruizione facente parte del Parco naturale del Po piemontese;

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, che accetta, una porzione della Cascina Le Vallere, nell'omonima area di fruizione facente parte del Parco naturale del Po piemontese, nello stato in cui si trova, per l'utilizzo della stessa destinandola a sede di ristoro con attività commerciale, sia durante la settimana sia nei weekend, come da progetto allegato, nel rispetto della normativa vigente e in base alle **disposizioni emanate ed emanande in conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid-19: riguardo a queste ultime, in particolare, nel rispetto di quanto disposto dal DPCM 2 marzo 2021, nonché secondo i protocolli di cui agli allegati 26 e 27** come eventualmente integrati o modificati con ordinanza del Ministro della Salute, nonché dei protocolli o delle linee guida idonei a prevenire o ridurre il rischio di contagio nel settore di riferimento o in ambiti analoghi, eventualmente adottati dalle Regioni o dalla Conferenza delle Regioni nel rispetto dei principi dei protocolli e nelle linee guida nazionali, affinché siano garantite tutte le condizioni prescritte per minimizzare il rischio di diffusione del Covid-19.

L'immobile è inserito nel Parco naturale del Po piemontese, affidato dalla Regione Piemonte all'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese (ai sensi della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.) il cui territorio è parzialmente compreso nella Riserva della Biosfera MaB Unesco, denominata "CollinaPo", costituendone la "Core Area".

Il Concessionario ha la facoltà di svolgere presso la struttura alcuni servizi in ambito ristorativo destinati alla fruizione delle aree protette, nel rispetto della normativa vigente, in accordo con l'Ente-Parco.

Il Concessionario dichiara di aver visitato gli spazi della struttura in oggetto e di considerarli adatti al proprio uso.

3. FINALITÀ

Finalità della presente concessione, compatibilmente con la tutela dei beni culturali e paesaggistici, è quella di assicurare la gestione della struttura per le destinazioni previste, in particolare mettendo

a disposizione spazi per fruire del territorio circostante, promuovendo approcci educativi compatibili con l'ambiente e dalle valenze socio-ricreative, garantendo il corretto costante mantenimento degli spazi concessi in uso oggetto dell'accordo e con passaggio di pulizia giornaliera (esclusivamente nelle giornate di presenza della propria attività in cascina) dei servizi igienici esterni, come meglio specificato nell'art. 4 che segue.

4. NORME GENERALI DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Sono stabiliti i seguenti obblighi e oneri del Concessionario:

Gli obblighi e oneri del Concessionario, dettagliatamente elencati di seguito, prevedono:

- a) utilizzo della struttura, in particolare degli spazi messi a disposizione e individuati nella planimetria allegata e sue pertinenze in modo adeguato, per le finalità cui la stessa è destinata, considerandola altresì un luogo di accoglienza e presidio della zona, secondo le modalità allegate e approvate dall'Ente-Parco, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge vigenti applicabili alle attività svolte;
- b) custodia degli spazi della struttura concessi in uso e vigilanza sull'intera Cascina Le Vallere durante lo svolgimento del servizio svolto, con diligenza professionale;
- c) acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per l'avvio delle attività all'interno della struttura;
- d) realizzazione del progetto di attività come proposto in allegato e approvato dall'Ente-Parco;
- e) consegna all'Ente-Parco del bilancio consuntivo della gestione delle attività entro il mese successivo alla loro sospensione;
- f) stipula, per l'intera durata della gestione, di adeguata polizza assicurativa contro i danni da incendio e RCT, con riferimento ai beni e all'attività oggetto del contratto, per tutta la durata dello stesso; la polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (un milione/00);
- g) rigorosa osservanza delle normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza;
- h) rigorosa osservanza del divieto di accessibilità di mezzi motorizzati nelle aree non individuate per il transito degli stessi e l'accensione di fuochi a terra, oltre a eventuali divieti inerenti a possibili restrizioni in relazione alla necessità di interventi di manutenzione o riqualificazione, nonché in caso di maltempo opportunamente segnalati dall'Ente-Parco;
- i) monitoraggio dello stato di efficienza e sicurezza degli spazi affidati e degli impianti, prevenendo il verificarsi di eventuali danneggiamenti;
- j) esecuzione a propria cura e spese degli interventi di verifica preliminare e manutenzione ordinaria degli spazi oggetto della concessione, 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; invio puntuale all'Ente-Parco della documentazione comprovante la corretta effettuazione degli interventi di manutenzione, la conduzione degli impianti oltre a tutte le verifiche e i controlli prescritti dalla vigente normativa;
- k) corresponsione all'Ente dell'importo relativo ai consumi quali energia elettrica e acqua a fronte di contabilizzazione a proprio carico;
- l) corresponsione di un importo forfettario di 500 euro mensili per contribuire alle eventuali spese di riscaldamento, trasporto e smaltimento dei rifiuti e ogni altra eventuale tariffa, tassa o canone previsto dalla legge e ascrivibile al servizio di gestione dell'Ente-Parco, non quantificabili separatamente dai consumi ascrivibili ai contratti in essere dell'intera struttura,
- m) farsi carico, a proprie spese, della:
 - pulizia e igienizzazione costante degli spazi utilizzati oggetto della convenzione (parte del cortile e parte dei locali ex centro visita al piano terreno e servizi igienici di pertinenza cioè quelli esterni al piano interrato);
- n) acquisto a propria cura e spese dell'arredo e dei beni mobili per l'allestimento degli spazi concessi in uso, comprese tutte le attrezzature necessarie all'effettuazione delle attività previste;
- o) attuazione di norme di comportamento ambientalmente sostenibili, quali l'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...;

- p) segnalazione della presenza, dell'attività e dell'apertura della Cascina Le Vallere, mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordarsi con l'Ente-Parco, informando i visitatori anche con cartelli esposti al pubblico;
- q) eventuale diffusione, presso la Cascina Le Vallere, di materiali illustrativi e informativi forniti dall'Ente-Parco informando i visitatori, sulle opportunità di fruizione delle aree protette e sugli eventuali rischi ivi presenti;
- r) impegno a coordinarsi con gli altri soggetti fornitori di servizi presso la Cascina Le Vallere e l'omonima area di fruizione facente parte del Parco naturale del Po piemontese, al fine di fornire un servizio di accoglienza coordinato e di qualità;
- s) riconsegna all'Ente-Parco degli spazi utilizzati, liberi da cose e persone alla scadenza del contratto o alla sua anticipata cessazione, nonché di tutta la documentazione tecnica eventualmente acquisita fino a quel momento e detenuta dal Concessionario, fatto salvo l'eventuale rinnovo.

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.

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.

Il Concedente si riserva la possibilità di utilizzare occasionalmente, per motivi di carattere istituzionale e per una durata limitata della giornata, parte degli spazi concessi in uso, concordando data e orario con il Concessionario.

5. ACCESSIBILITÀ

La Cascina è normalmente raggiungibile, negli orari di apertura al pubblico, lasciando i mezzi motorizzati nei parcheggi delimitati presso l'area verde attrezzata delle Vallere, secondo le modalità stabilite dalle normative regionali in materia ed eventuali regolamenti interni. Essa è altresì raggiungibile dai visitatori che provengono dagli altri ingressi dell'area, mediante la viabilità ciclo-pedonale interna. I veicoli degli addetti e dei fornitori potranno in ogni caso accedere alla Cascina, così come i veicoli trasportanti persone con difficoltà di deambulazione. L'apertura e chiusura del cancello di ingresso al di fuori degli orari di apertura al pubblico, dovrà essere effettuata a cura del Concessionario in accordo con l'Ente-Parco.

I veicoli del Concessionario potranno sostare nell'area pertinenziale destinata a parcheggio dei dipendenti dell'Ente-Parco, fatte salve temporanee esigenze di carico/scarico in cui sarà concesso ai mezzi di accedere, temporaneamente, nel cortile interno della Cascina. In caso di indisponibilità o inaccessibilità dei posti auto del parcheggio interno, le auto degli utenti dovranno essere parcheggiate all'esterno dell'area verde attrezzata delle Vallere.

L'accesso al pubblico generico che fruisce dell'area avviene negli orari e secondo le modalità stabilite dalle normative regionali in materia ed eventuali regolamenti interni.

6. GARANZIE

A garanzia del mancato o inesatto adempimento del contratto, è costituito dal Concessionario un deposito cauzionale pari a € 1.000,00 (mille/00) nei confronti del Concedente. Nel caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal concessionario e fatti salvi i maggiori diritti del Concedente, 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 il Concedente, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

7. DURATA, RECESSO, RISOLUZIONE E PENALI

Il contratto sarà valido per 6 mesi dalla data di stipula, eventualmente prorogabili per la medesima durata, previa semplice comunicazione scritta.

Allo scadere del predetto termine, fatto salvo l'espresso rinnovo, il rapporto contrattuale cessa, senza necessità di disdetta e le eventuali migliorie e le addizioni apportate dal Concessionario saranno devolute gratuitamente al Concedente.

Il contratto potrà essere anticipatamente rescisso dall'Ente-Parco 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 medesimo. Il Concedente si riserva la facoltà, in alternativa alla rescissione, di applicare al Concessionario penali, fino all'importo di € 1.000,00 (mille/00) annui, a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento.

Il Concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualunque momento dal contratto dandone avviso al Concedente, mediante lettera raccomandata a.r. (o posta elettronica certificata - PEC), con un preavviso di almeno 1 (un) mese prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto. Il Concessionario che receda anteriormente al periodo fissato dal presente Contratto, dopo aver realizzato, in tutto o in parte, opere previste ed eventualmente anche accettate o collaudate con esito positivo da parte del Concedente, rinuncia espressamente sin da ora a qualsivoglia diritto, indennità, compenso, rimborso o risarcimento anche parziale altrimenti riconosciuto e tutte le modifiche, i miglioramenti o le addizioni realizzati resteranno acquisiti a favore del Concedente dalla data di operatività del recesso, salva in ogni caso la facoltà del Concedente di esigere dal Concessionario il ripristino dell'immobile e degli impianti al loro stato originale a sua cura e spese.

Al termine del contratto 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.

Fermo restando quanto indicato, il Concedente avrà la facoltà di ritenere il presente contratto risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., nel caso in cui si verifichi anche solo una delle seguenti situazioni:

- utilizzo inadeguato dell'immobile concesso, in relazione ai previsti obblighi di destinazione;
- violazione del divieto di cessione del contratto ai sensi dell'art. 9 che segue;
- reiterate e perduranti carenze nella cura della necessaria manutenzione dei beni concessi;
- reiterate e perduranti carenze nella cura del decoro e pulizia degli spazi aperti al pubblico;
- avvenuta applicazione nei confronti del concessionario delle sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lettera a), b), c), d) del D.Lgs. 8.6.2001, n. 231 o di altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36bis, comma 1 del D.L. 4.7.2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4.8.2006 n. 248;
- avvenuta revoca delle certificazioni e/o attestazioni indicate nel presente contratto e dichiarate come possedute dal concessionario;
- verificarsi, nei confronti degli amministratori e/o dei direttori tecnici del concessionario, di una o più delle fattispecie previste dalla legge che determina incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

8. CESSIONE DELLA CONCESSIONE

È vietata la cessione del presente contratto. Il sub affidamento di attività e/o prestazioni specialistiche è ammesso nel rispetto della vigente normativa dei contratti pubblici. Il Concessionario resta comunque unico responsabile nei confronti del Concedente anche dell'operato delle imprese specializzate chiamate per interventi di cui ai precedenti commi.

9. RESPONSABILITÀ

Il Concessionario è costituito custode della struttura ed esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli da fatti dolosi o colposi o da omissioni di terzi in genere, nonché da danni provocati da incendio, scasso, rotture e segnatamente per furti, infiltrazioni o invasioni di acqua o di umidità, o altre immissioni nell'immobile.

Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Concedente e verso i terzi per danni causati, da spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc...e da ogni altro abuso, trascuratezza o negligenza nell'uso della cosa data in concessione.

Il Concessionario dichiara e garantisce di farsi carico a proprie cure e spese dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, licenza o nulla osta o permesso o altra forma di assenso necessari per la realizzazione di opere o per l'esercizio delle attività di cui sopra, per le quali dichiara di essere in possesso dei necessari requisiti ed esonera il Concedente da qualsiasi responsabilità verso terzi, direttamente o indirettamente derivante dall'esercizio di tale attività.

10. FORO COMPETENTE

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

11. SPESE, IMPOSTE E TASSE

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.

Moncalieri, 25 giugno 2021

L'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese
Il Direttore
Dario Zocco

La Locanda della Mandria
La legale rappresentante
Enza Sara Zagaria

Sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005

Allegato: proposta progettuale.

Le Parti dichiarano, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. ove ritenuti applicabili, di aver letto ed espressamente approvato le seguenti clausole: 4 (Norme generali da osservare nell'esecuzione del contratto); 6 (Garanzie); 7 (Durata, recesso, risoluzione e penali); 8 (Cessione); 9 (Responsabilità); 10 (Foro competente).

Moncalieri, 25 giugno 2021

L'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese
Il Direttore
Dario Zocco

La Locanda della Mandria
La legale rappresentante
Enza Sara Zagaria

Sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005