

ALLEGATO 5

COMUNE DI COMO

SCHEMA ATTO DI CONCESSIONE DEL COMPENDIO DENOMINATO “CASCINA RESPAU’ DI SOTTO” SITO IN COMUNE DI COMO, VIA SANTA BRIGIDA, LOCALITA’ RESPAU’, ALLA SOCIETA’.....

L'anno 2019 (duemiladiciannove) il giorno ____ (_____) del mese di _____ alle ore ____ (_____) in Como, nella Sede Comunale

TRA I SIGNORI

-, nato a il, Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Como, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del predetto Comune, autorizzato a rappresentarlo ai sensi dell’art. 107, comma 3, lettera c), del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e dell’art. 139 del vigente Statuto del Comune di Como, avente sede legale in Via Vittorio Emanuele II° n° 97, codice fiscale n° 80005370137;

E

- _____, nato a _____ il _____, residente a _____ via _____, il quale interviene al presente atto in qualità di _____ della società....., con sede legale in, Via n°, codice fiscale n°

PREMESSO

che il complesso comunale denominato Cascina Respau di sotto, sito in Via Santa Brigida, era gestito dal Parco Regionale Spina Verde in forza di specifico atto di concessione d'uso, con finalità l'utilizzo dello stesso quale foresteria per gruppi ed escursionisti nell'ambito dei circuiti del Parco, servizio di ristoro e manutenzione dell'area boschiva di pertinenza;

che il Parco, così come previsto dall'atto concessorio, aveva demandato la gestione del complesso a soggetti terzi mediante gara di affidamento di servizio;

che, con comunicazione del 22 gennaio 2019, il Parco ha comunicato recesso anticipato dalla concessione a far tempo dal 30 ottobre 2019, disponendo la cessazione dell'affidamento del servizio al soggetto aggiudicatario per la medesima data;

che la Giunta Comunale, con proprio Indirizzo Operativo n° 136 del 16 maggio 2019 ha espresso parere favorevole alla ripresa in carico del compendio di che trattasi ed alla concessione dello stesso con le attuali destinazioni d'uso, indicando quale somma da porre a base d'asta il valore minimo del canone stimato dagli Uffici, pari ad €. 12.575,00=;

che con Determinazione Dirigenziale n° del, è stata conseguentemente indetta la gara per la concessione del complesso di cui trattasi per l'utilizzo più sopra evidenziato e sono stati approvati i relativi atti, compreso lo schema della presente concessione;

che è stato esperita la procedura di evidenza pubblica della quale è risultata aggiudicataria la Società

che il Dirigente del Settore Patrimonio, visto il verbale della Commissione di gara in data, dalla quale si evince che la stessa è stata aggiudicata alla Società, con determinazione n°

_____ del _____, esecutiva, allegata al presente atto sotto la lettera “A”, ha stabilito di dare in concessione alla società la Cascina Respaù di Sotto.

Quanto sopra premesso si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1: PREMESSE

1. Le premesse, i documenti richiamati e quelli allegati al presente contratto formano parte integrante e sostanziale del contratto medesimo
2. Formano altresì parte integrante del presente contratto, pur non essendo materialmente allegati ed essendo depositati agli atti di questa amministrazione i seguenti documenti:
 - a) Avviso di gara pubblicato a termini di legge e relativi allegati
 - b) Piano di gestione e sviluppo e piano finanziario presentati dall’aggiudicatario in sede di gara;
 - c) Offerta economica presentata dall’aggiudicatario in sede di gara

Articolo 2: OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il Comune di Como, a mezzo del proprio legale rappresentante, dà in concessione alla Società, di seguito definita Concessionaria, che accetta in persona del suo qui costituito legale rappresentante, il compendio immobiliare denominato “Cascina Respaù di Sotto”, sito in Como, in via Santa Brigida e Respaù, all’interno dell’area protetta del Parco Spina Verde, della superficie complessiva pari a mq 520 e delle relative pertinenze, pari a mq 8.400 (bosco e area verde) individuato con colorazione in tinta arancio (fabbricato) e gialla (terreno) nella planimetria allegata sotto la lettera “A1” al presente atto, del quale forma parte integrante e sostanziale. Il fabbricato risulta altresì meglio individuato nella planimetria allegata sotto la lettera “A.2”.

2. Il compendio immobiliare oggetto della concessione viene consegnato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, stato del quale la Concessionaria ha piena cognizione, come risultante dal verbale di constatazione stato dei luoghi allegato al presente atto sotto la lettera “B”.

3. La presente concessione è strettamente personale. Nel corso della sua durata essa non può essere trasmessa a terzi, a pena di decadenza, se non a seguito di preventiva autorizzazione dell’organo comunale competente.

4. A tal proposito la Concessionaria si dichiara edotta del fatto che, considerata la natura di patrimonio indisponibile del bene oggetto della concessione, che sottrae il rapporto alla disciplina privatistica ponendolo nell’ambito della disciplina pubblicistica, viene esplicitamente escluso il subentro di un soggetto terzo nella concessione e/o gestione del complesso, salvo quanto previsto nel comma precedente.

Articolo 3: DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del presente atto, e scadrà, decorsi i termini, senza necessità di disdetta alcuna.

2. Alla scadenza contrattuale potrà essere rinnovata, con provvedimento della Giunta Comunale, così come disposto dal vigente Regolamento sulla gestione del patrimonio comunale sulla gestione del patrimonio immobiliare, previa verifica circa il regolare adempimento da parte del concessionario degli obblighi contrattuali e rideterminazione del canone.

3. La Concessionaria si impegna a riconsegnare, al termine della concessione, l’immobile, le pertinenze e la struttura nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento d’uso, ed è tenuta al risarcimento dei danni arrecati alla struttura ed agli arredi del parco per responsabilità della stessa, ovvero arrecati da utenti e riconducibili ad una grave assenza di vigilanza da parte della Concessionaria medesima.

Articolo 4: CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone annuo di concessione è determinato in €.= (.....), che dovrà essere corrisposto in rate anticipate secondo le risultanze del ruolo predisposto dal Settore Patrimonio.
2. Il canone sopracitato sarà aggiornato in misura pari al 100% delle variazioni istat-costi della vita, a far data dal secondo anno di concessione.

Articolo 5: FINALITA' DELLA CONCESSIONE ED UTILIZZO DELLA COSA CONCESSA

1. La Concessionaria potrà disporre del compendio “Cascina Respau di Sotto” per gli utilizzi come appresso specificati, in conformità al piano di gestione e finanziario presentato in sede di gara e alle condizioni tutte previste nel presente contratto:
 - a) ad uso foresteria per gruppi e scolaresche nell’ambito del circuito culturale centrato sul Castello Baradello e sulle visite al territorio circostante.
 - b) Servizio di pernottamento con ristoro;
 - c) Manutenzione area boschiva
2. La concessione si riferisce all’intero periodo contrattuale, pertanto il gestore dovrà garantire la manutenzione/sorveglianza dell’impianto anche durante i periodi di chiusura al pubblico dello stesso.
3. E’ fatto divieto di mutamento della struttura rispetto alla sua destinazione originaria;
4. Il Concessionario potrà altresì eseguire, a propria cura e spesa e previo parere favorevole dell’UTC-Giardini, sull’area di pertinenza della Cascina, meglio distinta in tinta gialla nella citata planimetria allegato “A.2”,

interventi che ritenesse opportuni nell'ottica della valorizzazione del compendio e dell'area a verde;

Art. 6) AUTORIZZAZIONI E OBBLIGHI

1. Tutte le autorizzazioni permessi nulla osta C.P.I., agibilità anche in materia igienico-sanitaria e quant'altro prescritto dalla vigente normativa in materia di gestione della struttura in concessione, ovvero ogni altra funzione-servizio complementare, già in opera o che si intende attivare, laddove necessari, devono essere intestati ed acquisiti a cura e spese della Concessionaria che manleva l'Ente concedente da ogni responsabilità in merito.

2. La Concessionaria non potrà dare avvio all'attività o a parte di essa se priva di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla osta certificati o quant'altro previsto per legge.

3. L'attività nel complesso concesso dovrà essere condotta dalla Concessionaria restando inteso che la stessa, nell'ambito della gestione del complesso, è l'unica e sola responsabile verso l'Ente Concedente dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi e il loro personale in genere.

4. Dovrà essere garantito, in ogni ambiente e momento, il massimo ordine e pulizia, nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni impartite dalle autorità sanitarie;

5. La Concessionaria dovrà inoltre:

a) assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale, comprese tutte le spese relative al personale, materiali e consumi, nonché pulizie, imposte e tasse, niente escluso;

b) Garantire nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione del trattamento giuridico e previdenziale previsto dai C.C.N.L. vigenti al personale di servizio, nonché di tutte le altre norme e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e di trattamento economico;

c) Avvalersi, in ogni caso, di personale qualificato, in possesso dei necessari requisiti di legge, in funzione delle mansioni cui è preposto;

e) Stipulare e produrre al Comune di Como proprietario polizza assicurativa contro i danni alla proprietà comunale derivanti da incendio, furto ed atti vandalici nonché a garanzia della propria responsabilità civile, come da successivo art. 11;

6. Le licenze ed autorizzazioni previste per l'esercizio delle attività produttive e commerciali saranno a carico del gestore, che ne sarà e tutti gli effetti responsabile;

7. L'Ente concedente si riserva la facoltà di effettuare controlli alla struttura, anche mediante la nomina di tecnici e/o consulenti esterni, ispezioni e controlli in merito alla regolare gestione delle strutture, con possibilità di rivalsa nei casi di evidente e riscontrata trascuratezza. La Concessionaria a tale proposito si impegna ad acconsentire a tali verifiche. Per le verifiche di cui al presente comma non è posto alcun costo a carico della Concessionaria.

8. Tutte le autorizzazioni per pubblico esercizio o le relative SCIA che saranno rilasciate dall'Ente competente o rilasciate nel corso della durata della concessione decadranno automaticamente alla scadenza della concessione stessa, a qualsiasi motivo dovuta, senza che la Concessionaria possa in alcun modo chiedere indennizzi a qualsivoglia titolo;

sottoscrivendo il presente contratto di concessione Essa rinuncia per esplicito e senza riserva alcuna a tali indennizzi e/o ristori di qualsivoglia natura e specie.

9. Qualora sia accertato presso il complesso oggetto di concessione l'effettivo esercizio di attività prive di autorizzazione, ovvero in difformità alle prescrizioni, o in contrasto con le norme che regolano le specifiche materie, ovvero sia accertata la scorretta conduzione e gestione, o la manomissione di impianti e che, comunque, comportano una violazione penalmente rilevante, l'Ente concedente ha facoltà di procedere alla pronuncia di decadenza della concessione, anche in pendenza dell'esito del procedimento penale, e ciò in danno della Concessionaria che rimane, al riguardo, l'unica responsabile rispetto al Comune concedente.

Articolo 7: MANUTENZIONE DELLA PORZIONE CONCESSA

1. La Concessionaria dovrà provvedere a propria cura e spese, con la diligenza del buon padre di famiglia, alla custodia e vigilanza sul compendio concesso, alla pulizia e all'esecuzione di tutte le opere necessarie per la manutenzione ordinaria dello stesso, affinché il compendio medesimo risulti in ogni momento in soddisfacenti condizioni di efficienza e decoro, nonché all'esecuzione, a propria cura e spese, della messa a norma del compendio concesso, laddove necessario.

2. Sono altresì a carico della Concessionaria tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative agli interventi necessari per rendere i locali idonei a usi specifici attinenti l'attività svolta dalla medesima.

3. Sono pure a carico della Concessionaria gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'intera strada di accesso al compendio.

4. Sono a carico della Concessionaria le spese di manutenzione straordinaria divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria

5. All'Ente concedente faranno capo gli altri oneri connessi alla manutenzione straordinaria.

6. In relazione agli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal Concedente, quest'ultimo integrerà il canone di cui all'articolo 4 con un aumento non superiore all'interesse legale calcolato sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

7. La Concessionaria potrà essere autorizzata ad eseguire interventi di competenza comunale, con riconoscimento della spesa in conto canone, secondo le procedure stabilite dal competente UTC e previa verifica della regolare esecuzione delle opere e sulla base della congruità dei prezzi esposti, da attestarsi sempre dall'UTC, e della documentazione comprovante la spesa sostenuta

8. Tutte le opere da eseguirsi sul compendio dovranno ottenere il preventivo assenso da parte dei competenti Uffici Comunali, in particolare UTC/OO.PP. ed attenersi alle procedure ed indicazioni fornite dagli Uffici competenti.

Articolo 8: RICHIAMO NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO E PREVENZIONE INCENDI

La Concessionaria assume a tutti gli effetti la qualità di datore di lavoro ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., accollandosi tutti gli obblighi e le responsabilità da essa discendenti, anche in ordine agli adempimenti connessi alla prevenzione degli incendi.

Articolo 9: ESECUZIONE DI OPERE FUNZIONALI AL CONCES- SIONARIO

1. Il Concessionario potrà essere autorizzato dal Comune di Como, su specifica istanza, a realizzare, a propria cura e spese, quegli interventi, sia di carattere edilizio sia di carattere tecnologico, necessari per il raggiungimento delle finalità previste dal precedente articolo 5.

2. Allo spirare della concessione il Concessionario dovrà provvedere alla rimessa in pristino stato, con oneri a carico del Concessionario stesso, fatta salva la facoltà del Comune di lasciare immodificate, senza nulla dovere, quelle opere che, a suo insindacabile giudizio, ritenesse opportuno mantenere.

Articolo 10: SPESE DI RISCALDAMENTO, LUCE, ACQUA E GAS

Al Concessionario fanno capo tutti gli oneri e le spese relativi alla gestione degli impianti idro-termico-sanitario-elettrico, per la fornitura del combustibile per riscaldamento dell'acqua e dell'energia elettrica, nonché le spese afferenti ad altre eventuali utenze e forniture.

Articolo 11: ASSICURAZIONE

1. Il Concessionario deve adeguatamente assicurarsi contro i rischi derivanti dall'attività svolta, per eventuali danni a persone e cose e all'immobile occupato.

2. a tal proposito si da atto che la Concessionaria ha prodotto:

- copertura R.C. di tutti i rischi connessi all'esecuzione della propria attività per un importo di €. 3.000.000,00= (tremilioni);
- copertura All risks di tutti i beni immobili, mobili impianti apparecchiature, attrezzature;

che saranno operanti fino alla scadenza del contratto e fermo restando che, ove il valore da risarcire ecceda i singoli massimali coperti dalla polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico della Concessionaria.

3. Il Concessionario terrà inoltre sollevato e indenne il Comune di Como sia per i rischi summenzionati, sia per i danni verso terzi che, a qualunque titolo, derivassero in conseguenza dell'attività svolta nella struttura comunale.

Articolo 12: SCADENZA DELLA CONCESSIONE

1. Alla scadenza della concessione, sia essa naturale o per revoca o decadenza, il Concessionario dovrà lasciare l'immobile concesso libero da persone e cose e nello stato di fatto in cui l'ha ricevuto e come risultante dal verbale di consistenza – allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale dello stesso sotto la lettera – B - salvo il naturale deperimento dovuto all'uso

2. In caso di revoca o decadenza della concessione al Concessionario non spetterà indennizzo alcuno.

Articolo 13: REVOCA

La presente concessione potrà essere revocata in qualsiasi tempo, ove ragioni di pubblico interesse dovessero richiedere l'adozione di tale provvedimento, con preavviso di mesi sei.

Articolo 14: DECADENZA

1. La presente concessione si intenderà senz'altro decaduta in caso di cessione parziale o totale a terzi, da parte del Concessionario, del compendio immobiliare in parola, a qualsiasi titolo effettuata.

2. La decadenza potrà essere pronunciata dall'Ente concedente:

a) in caso di reiterato mancato pagamento del canone alle scadenze fissate;

- b) in caso di uso dell'immobile diverso da quello fissato dalla presente concessione;
- c) in caso di gravi infrazioni alle norme di legge e del presente atto;
- d) in caso di incuria nella manutenzione dell'immobile oggetto della concessione.

3. Prima di pronunciare la decadenza l'Ente Concedente notificherà al Concessionario una diffida con la quale assegnerà un termine per rimuovere le inadempienze, dopo di che, ove il Concessionario non abbia ottemperato, emetterà provvedimento di decadenza, salvi i diritti ad esso competenti, compresi i danni diretti e indiretti.

Articolo 15: RINUNCIA

E' consentita al Concessionario la facoltà, in qualsiasi momento, di rinunciare alla concessione, dandone avviso all'Ente locatore, con lettera raccomandata a.r., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Articolo 16: DEPOSITO CAUZIONALE

1. A garanzia degli obblighi assunti il Concessionario versa un deposito cauzionale di €.= (....., pari ad una semestralità del canone, da depositarsi nelle casse del Comune di Como mediante _____.

2. In caso di inadempienze da parte del Concessionario il Comune potrà rivalersi sulla cauzione, salva e impregiudicata ogni altra azione volta al recupero di quanto spettante.

**Articolo 17: DOMICILIO E RAPPRESENTANZA DEL CONCES-
SIONARIO**

Il Concessionario elegge, per ogni effetto della presente concessione, domicilio in _____, via _____ n° ____.

Qualsiasi variazione del domicilio sarà opponibile all'Ente proprietario soltanto per il tempo successivo alla sua comunicazione in forma scritta.

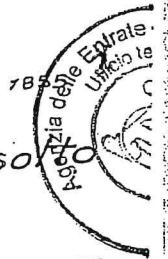
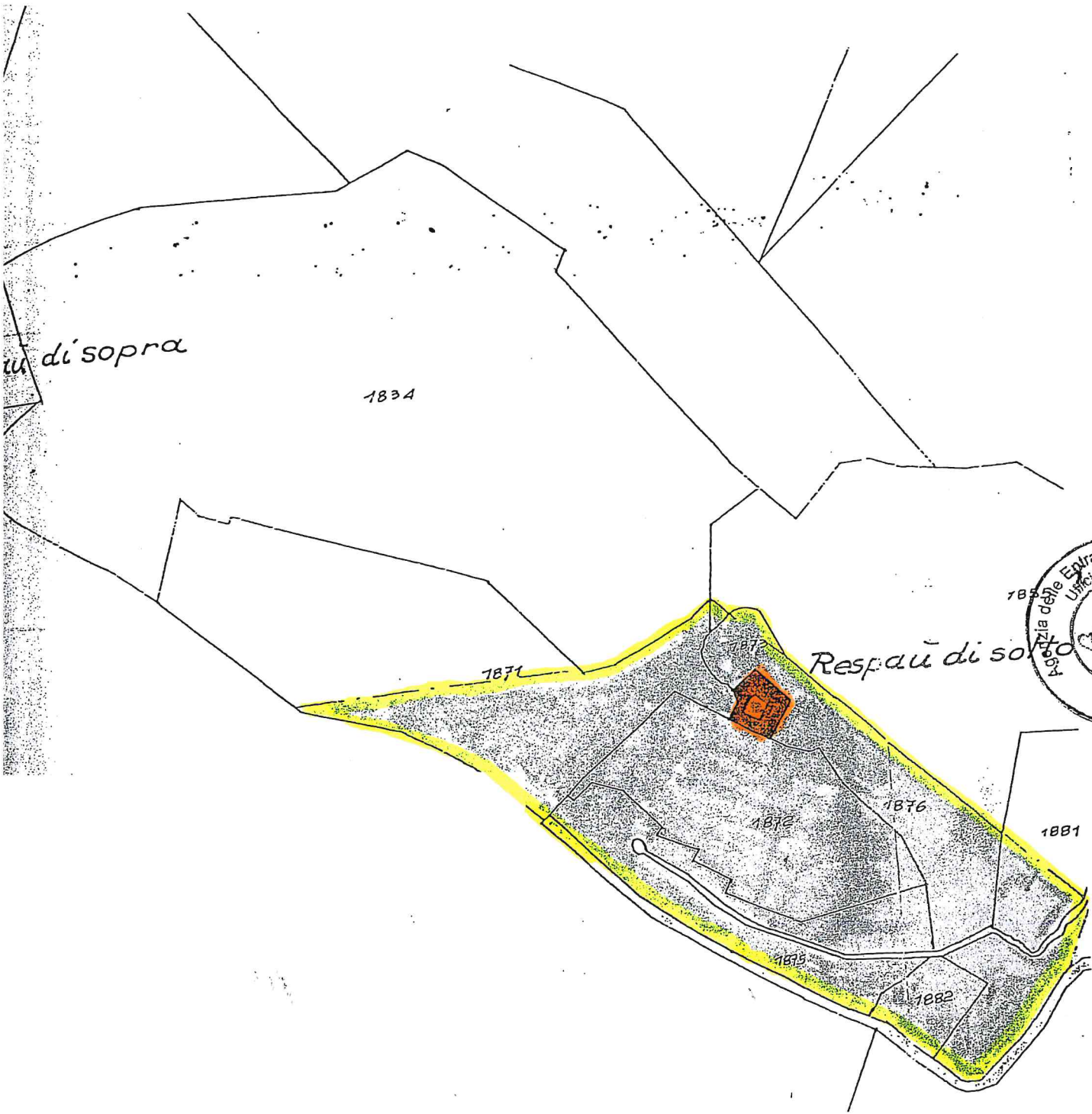
Articolo 18: SPESE

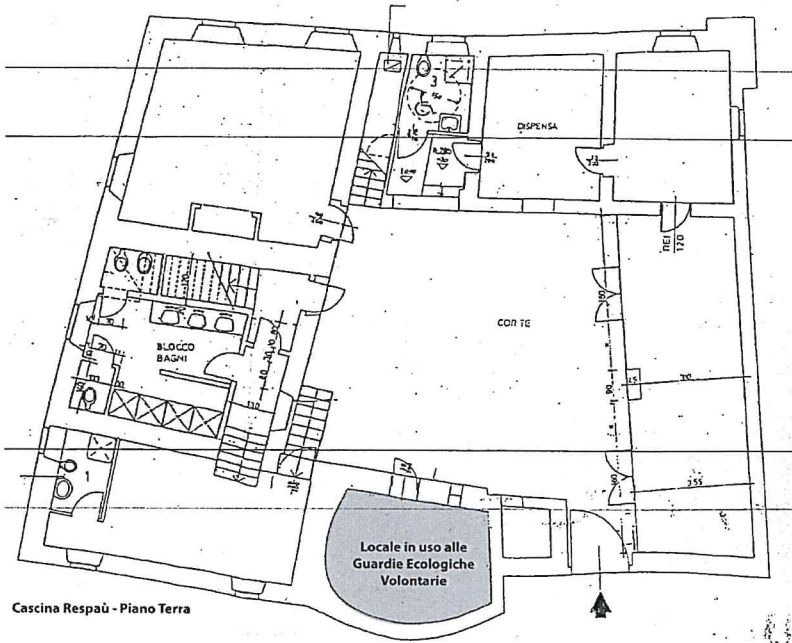
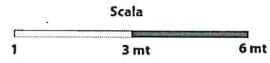
Tutte le spese e diritti inerenti e conseguenti la stipula del presente atto sono a carico del Concessionario.

p. Il Comune di Como

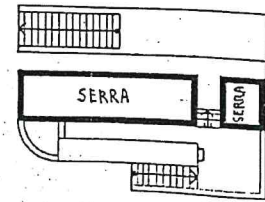
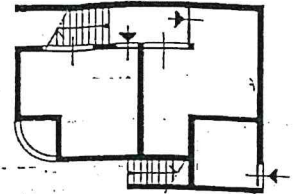
p. Il Concessionario

A¹

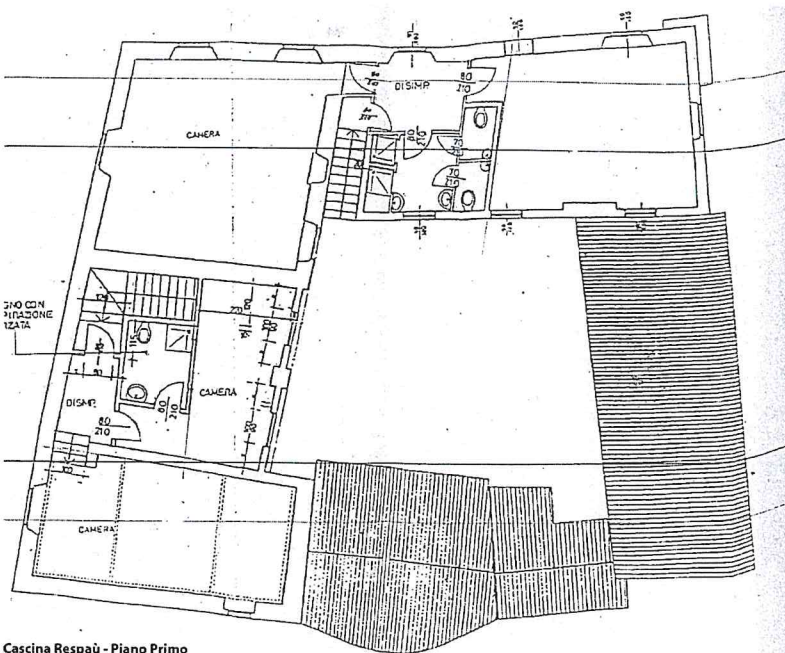




Cascina Respaù - Piano Terra



Cascina Respaù - Locali tecnici e altri locali accessori in disponibilità del concessionario



Cascina Respaù - Piano Primo