



CITTÀ DI GIAVENO

**DISCIPLINARE TECNICO-GESTIONALE
E DISCIPLINARE DI LOCAZIONE**

Locazione ad uso commerciale dell'immobile comunale
denominato "San Roch"
Piazza San Rocco n. 7 – Giaveno

**LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
UBICATO A GIAVENO IN PIAZZA SAN ROCCO N. 7, DENOMINATO "SAN ROCH".
DISCIPLINARE TECNICO-GESTIONALE**

Sommario

ART. 1 - OGGETTO DELLA PROCEDURA E DELLA LOCAZIONE.....	2
ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	2
ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO E UTILIZZO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	3
ART. 4 - OBIETTIVI E FINALITÀ	4
ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE.....	4
ARTICOLO 5 BIS - ESTENSIONE DELLA LOCAZIONE PER INVESTIMENTI MIGLIORATIVI SUCCESSIVI	5
ART. 6 - LAVORI OBBLIGATORI DI ADEGUAMENTO, ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE E SCOMPUTO DAL CANONE	6
ARTICOLO 6 BIS - PRESENTAZIONE, VALUTAZIONE E APPROVAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE AI FINI DEI LAVORI E DELLO SCOMPUTO	7
ART. 7 – CANONE DI LOCAZIONE E MECCANISMO DI SCOMPUTO DEI LAVORI	9
ART. 8 – ATTREZZATURE E BENI MOBILI INVENTARIATI.....	9
ART. 9 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO	10
ART. 10 – CONSEGNA DEI LOCALI.....	10
ART. 11 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE E GESTIONE DEL BENE.....	11
ART. 12 - LAVORI E REGOLARIZZAZIONE CONTABILE DELLO SCOMPUTO	12
ART. 13 - RECESSO DEL CONDUTTORE	13
ART. 14 - REGOLAMENTO DI UTILIZZO ED ORARI.....	13
ART. 15 – TUTELA DELLA QUIETE URBANA E DEL CONTESTO RESIDENZIALE.....	14
ART. 16 – SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA.....	15
ART. 17 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE	16
ART. 18 – NATURA DEL RAPPORTO E RINVIO NORMATIVO (CONTRATTO ATTIVO)	19
ART. 19 – TUTELA GIUSLAVORISTICA E APPLICAZIONE DEL CCNL.....	19
ART. 20 – SOPRAVVENIENZE E TENTATIVO DI COMPOSIZIONE.....	19
ART. 21 – MODIFICHE AL PROGETTO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA.....	20
ART. 22 – GARANZIE, CAUZIONI DEFINITIVE E POLIZZE ASSICURATIVE	20
ART. 22 BIS - POLIZZE ASSICURATIVE.....	21
ART. 23 – RISOLUZIONE E DECADENZA	23

ART. 1 - OGGETTO DELLA PROCEDURA E DELLA LOCAZIONE

1. Il Comune di Giaveno intende conferire in locazione commerciale (ad uso non abitativo) ai sensi della L. n. 392/1978, a mezzo procedura ad evidenza pubblica, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente e qualitativamente più vantaggiosa il compendio immobiliare appartenente al patrimonio disponibile comunale sito in Giaveno, Piazza San Rocco n. 7, denominato "San Roch". L'affidamento è subordinato alla preventiva esecuzione, a cura e spese dell'operatore economico aggiudicatario, dei lavori di ripristino e manutenzione straordinaria necessari all'avvio dell'attività, con contestuale scomputo dei costi sostenuti dal canone di locazione.
2. L'aggiudicazione avverrà mediante asta pubblica, con le modalità di cui all'art. 73, lett. c), del R.D. 23.05.1924, n. 827, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutabile secondo gli elementi indicati nel proseguo del presente avviso.
3. La presente procedura è indetta e disciplinata altresì dall'art. 13 comma 5 del Codice dei Contratti Pubblici, nel rigoroso rispetto dei principi generali del risultato, della fiducia, dell'imparzialità, della trasparenza e dell'accesso al mercato, oltre che delle disposizioni civilistiche in materia di locazione (L. 392/1978).
4. La locazione è finalizzata al recupero edilizio, alla messa a reddito e alla valorizzazione del compendio mediante la sua rifunzionalizzazione e il suo riutilizzo, con particolare riguardo alla riattivazione dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande e ristorazione, e alle eventuali funzioni accessorie o complementari compatibili.
5. Rientra nell'oggetto della procedura anche l'affidamento in uso dei beni mobili, degli arredi e delle attrezzature inventariati presenti all'interno dei locali, nello stato di fatto e di conservazione in cui si trovano, secondo quanto previsto dalla documentazione di gara.
6. Il concorrente è chiamato a presentare un progetto di rifunzionalizzazione tecnico-operativa ed economico-gestionale (Business Plan) del compendio, nel rispetto dei vincoli, delle prescrizioni e della normativa applicabile, potendo formulare soluzioni motivate di utilizzo e organizzazione degli spazi coerenti con le finalità della locazione commerciale.
7. La documentazione tecnica allegata ha natura conoscitiva dello stato dei luoghi e individua gli interventi minimi orientativi stimati dall'Amministrazione. Resta in capo al concorrente l'onere di definire, nell'Offerta Tecnica, l'esatto quadro degli interventi di adeguamento, messa a norma e miglioramento estetico-funzionale che si impegna a realizzare a proprie spese ai fini della piena funzionalità del compendio. Tali investimenti (CAPEX) costituiranno la base per il calcolo dello scomputo dal canone di locazione per il periodo contrattuale. Sono ammissibili a scomputo unicamente gli investimenti iniziali di recupero, adeguamento, rifunzionalizzazione e messa in esercizio del compendio.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1. Il compendio immobiliare oggetto della presente locazione commerciale è di proprietà del Comune di Giaveno, è ubicato in Giaveno, all'angolo tra Via San Rocco e Via Parco Abbaziale, con accesso da Piazza San Rocco n. 7, ed è denominato "San Roch".
2. Il compendio è costituito da locali distribuiti su più livelli, da intendersi unitariamente ai fini della presente procedura, ed è composto da:

- una porzione già destinata alla funzione principale di somministrazione e ristorazione, sviluppata ai piani interrato, terra e primo, per una superficie netta complessiva di mq 219,98 e volume complessivo di mc 588,31;
 - una ulteriore porzione posta al piano secondo, per una superficie netta di mq 72,94 e volume pari a mc 196,94, utilizzabile secondo quanto previsto dalla documentazione di gara e dal progetto di rifunzionalizzazione e gestione presentato dal concorrente.
3. Il concorrente potrà proporre un utilizzo del compendio che, nel rispetto dei vincoli insistenti sul bene e della normativa applicabile, assicuri la più efficace riqualificazione e messa a reddito dell'immobile e la concreta funzionalità dell'attività principale, anche mediante l'impiego del piano secondo per funzioni accessorie, complementari o di supporto.
 4. I beni sono catastalmente individuati come segue:
 - Foglio 82, mappale 95, subalterno 12;
 - Foglio 82, mappale 98, subalterno 1;
 - Foglio 82, mappale 98, subalterno 2;
 - Foglio 82, mappale 158, subalterno 3.
 5. Le caratteristiche di dettaglio del compendio risultano dalle planimetrie e dalla restante documentazione allegata alla procedura.

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO E UTILIZZO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1. Il compendio immobiliare oggetto della presente locazione commerciale è destinato prioritariamente all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande e di ristorazione, riconducibile alla tipologia consentita dalla normativa vigente, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari applicabili, ivi comprese quelle in materia igienico-sanitaria, edilizia, urbanistica, ambientale, di sicurezza, nonché dei requisiti morali e professionali richiesti per l'esercizio dell'attività.
2. L'utilizzo del compendio dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e dei provvedimenti autorizzativi comunque necessari, con onere a carico del conduttore di verificare e assicurare la piena conformità dell'attività proposta e dell'organizzazione degli spazi ai requisiti prescritti dalle disposizioni applicabili.
3. Il compendio è da intendersi unitariamente considerato ai fini della presente locazione. In tale ambito, la porzione posta al piano secondo potrà essere destinata, in tutto o in parte, a funzioni accessorie, complementari o di supporto rispetto all'attività principale, qualora ciò risulti coerente con il progetto di rifunzionalizzazione e gestione e necessario o utile ai fini della piena funzionalità del compendio, della conformità normativa e della sostenibilità gestionale dell'intervento.
4. Resta ferma la possibilità, ove compatibile con la normativa vigente, con i vincoli insistenti sul bene e con il progetto gestionale presentato, di destinare il piano secondo anche ad attività complementari di ospitalità o ad altri usi accessori connessi alla riqualificazione e messa a reddito del compendio, purché tali funzioni non risultino incompatibili con la destinazione principale e con l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione.
5. È fatto divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile o cedere a terzi il contratto senza preventiva e formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale, fatto salvo quanto espressamente previsto dall'art. 36 della Legge n. 392/1978 in caso di locazione o cessione dell'azienda. Restano salve le ipotesi di modificazioni soggettive del conduttore, incluse le variazioni societarie e le cessioni di ramo d'azienda, che dovranno essere preventivamente comunicate al Comune; in tali casi il subentro nel contratto di locazione è subordinato alla verifica, da parte dell'Ente, del possesso e del permanere in capo al subentrante dei requisiti di ordine

generale e speciale richiesti in sede di gara, nonché dell'assenza di pregiudizio per l'interesse pubblico.

ART. 4 - OBIETTIVI E FINALITÀ

1. La presente procedura è finalizzata alla riqualificazione e messa a reddito del compendio immobiliare denominato "San Roch" mediante l'insediamento di un'attività economicamente sostenibile, idonea ad assicurarne il concreto utilizzo, la conservazione funzionale e la fruizione nel tempo, senza oneri a carico del bilancio comunale.
2. La locazione commerciale è altresì orientata a promuovere un progetto imprenditoriale capace di contribuire alla valorizzazione del contesto urbano, culturale, sociale ed economico di riferimento, con particolare riguardo alla rigenerazione del centro storico di Giaveno, alla promozione delle tradizioni locali e delle produzioni del territorio, nonché alla qualità complessiva dell'offerta proposta.
3. Nell'ambito del progetto di rifunzionalizzazione e gestione (Business Plan), il concorrente dovrà perseguire, in via prioritaria, i seguenti obiettivi:
 - a) assicurare la concreta attuabilità e sostenibilità tecnico-economica della gestione;
 - b) valorizzare l'identità enogastronomica del territorio, anche mediante l'impiego e la promozione di prodotti locali o regionali;
 - c) contribuire all'attrattività del centro storico e del territorio comunale attraverso un'offerta qualificata e coerente con il contesto;
 - d) favorire forme di integrazione con la realtà locale, anche mediante collaborazioni con operatori, produttori, associazioni o altre realtà del territorio;
 - e) promuovere, ove compatibile con la gestione dell'attività principale, iniziative idonee a generare ricadute positive sul piano sociale, culturale ed economico locale;
 - f) garantire un modello gestionale improntato a criteri di qualità del servizio, sostenibilità ambientale, efficienza organizzativa e adeguata manutenzione del bene.
4. Costituiscono elementi di particolare interesse per l'Amministrazione:
 - a) la capacità della proposta di assicurare continuità, affidabilità e stabilità della gestione;
 - b) la coerenza tra progetto gestionale, organizzazione degli spazi e concreta funzionalità del compendio;
 - c) la capacità di generare positive ricadute in termini di attrattività, occupazione, promozione territoriale e fruizione del bene;
 - d) l'adozione di soluzioni organizzative, gestionali o tecnologiche innovative, purché proporzionate, coerenti con l'attività proposta e concretamente attuabili.
5. Resta fermo che tutti gli obiettivi di cui al presente articolo dovranno essere perseguiti in modo coerente con la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa, con la destinazione principale del compendio, con i vincoli insistenti sul bene e con l'interesse pubblico sotteso alla presente locazione commerciale.

ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE

1. Il contratto di locazione commerciale decorre dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna del compendio immobiliare e ha una durata fissa pari ad anni 15 (quindici). È assolutamente escluso ogni rinnovo tacito.
2. La durata di 15 anni è stata predeterminata dall'Amministrazione in misura congrua e coerente con la necessità di garantire al conduttore un periodo di tempo idoneo al recupero e

all'ammortamento degli investimenti edilizi e impiantistici obbligatori posti a suo carico (stabiliti nel successivo art. 6), nonché per assicurare l'avviamento e la sostenibilità economica dell'attività commerciale.

3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, previa adeguata istruttoria, di estendere la durata del contratto in corso di esecuzione qualora si rendano necessari e vengano preventivamente autorizzati ulteriori e consistenti investimenti, opere o manutenzioni straordinarie, non previsti inizialmente. L'eventuale estensione temporale dovrà essere proporzionata ai nuovi costi sostenuti, funzionale al loro ammortamento e contenuta nei limiti massimi di durata consentiti dalla normativa vigente per la locazione di beni pubblici, con esclusione di qualsiasi automatismo.
4. Alla naturale scadenza dei 15 anni (o della maggiore durata eventualmente accordata ai sensi del comma 3), il rapporto cesserà di diritto, senza necessità di disdetta, con obbligo di riconsegna dell'immobile. L'Amministrazione provvederà all'eventuale nuovo affidamento del compendio mediante l'esperimento di una nuova procedura ad evidenza pubblica.
5. In caso di nuova procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento del medesimo compendio, non è riconosciuto alcun diritto di preferenza o rinnovo automatico. In conformità ai principi inderogabili dell'evidenza pubblica e della concorrenza, l'eventuale attribuzione di diritti di prelazione per la nuova locazione in favore del conduttore uscente sarà riconosciuta dall'Amministrazione esclusivamente ove ricorrano i presupposti strettamente previsti dalla Legge n. 392/1978.

ARTICOLO 5 BIS - ESTENSIONE DELLA LOCAZIONE PER INVESTIMENTI MIGLIORATIVI SUCCESSIVI

1. L'eventuale estensione della durata della locazione in corso di rapporto potrà essere valutata dall'Amministrazione esclusivamente in relazione a investimenti ulteriori, opere, manutenzioni straordinarie o migliorie di particolare rilevanza, ulteriori rispetto a quelli originariamente previsti o già scomputati dal canone iniziale. Tali interventi dovranno risultare coerenti con le finalità della locazione, con l'interesse pubblico perseguito e con il progetto di messa a reddito approvato. Resta fermo che la durata complessiva massima della locazione – compresa l'eventuale estensione di durata - non può comunque eccedere i 19 anni e che ogni eventuale estensione dovrà essere formalizzata mediante apposito atto aggiuntivo espresso tra le parti.
2. Resta ferma la distinta disciplina della durata iniziale del contratto fissata in massimo 15 anni ai sensi dell'articolo 5 del presente disciplinare.
3. Ai fini del presente articolo, sono considerati, in via esemplificativa e non esaustiva, ammissibili gli interventi che comportino: **a)** miglioramenti funzionali del compendio, mediante ottimizzazione degli spazi, delle infrastrutture o dell'organizzazione dei locali, tali da aumentarne l'efficienza operativa, la fruibilità o la concreta funzionalità; **b)** adeguamenti normativi, strutturali, edilizi, impiantistici o tecnologici resisi necessari nel corso degli anni per assicurare la conformità del compendio a nuove disposizioni di legge; **c)** interventi di sostenibilità energetica e ambientale, volti a migliorare l'efficienza energetica, ridurre l'impatto ambientale, ottimizzare l'impiego delle risorse o migliorare la gestione complessiva del bene; **d)** interventi idonei ad accrescere oggettivamente il valore patrimoniale, la qualità, l'attrattività o la durabilità del compendio di proprietà comunale.
4. L'estensione della durata non costituisce effetto automatico della realizzazione degli interventi, ma potrà essere riconosciuta esclusivamente previa richiesta formale e motivata del conduttore e a seguito di espressa valutazione favorevole dell'Amministrazione.
5. La richiesta del conduttore dovrà essere corredata da adeguata documentazione tecnico-economica, idonea a dimostrare: **a)** la natura, la consistenza tecnica e la rilevanza economica

degli investimenti da effettuare, supportata da computo metrico estimativo; **b)** la preventiva istanza di autorizzazione comunale, paesaggistica e/o sovrintendentizia (ove richiesta) per l'esecuzione degli interventi; **c)** la necessità tecnica o la palese utilità dei lavori per la migliore conservazione e gestione dell'immobile pubblico; **d)** il prospetto contabile (piano di ammortamento) indicante i costi da sostenere, le tempistiche di recupero degli stessi e la conseguente motivazione della richiesta di proroga temporale del contratto.

6. Ai fini della valutazione dell'istanza, l'Amministrazione terrà conto, in particolare: **a)** dell'effettivo beneficio patrimoniale o funzionale che l'Ente pubblico ricava dall'esecuzione delle opere; **b)** della congruità dei costi stimati rispetto ai prezzi ufficiali vigenti; **c)** della corretta esecuzione degli obblighi contrattuali pregressi da parte del conduttore (inclusa la regolarità nei pagamenti del canone); **d)** della rigorosa proporzionalità tra i costi dei nuovi investimenti e i mesi/anni di estensione contrattuale richiesti.
7. L'eventuale estensione della durata della locazione sarà approvata con espresso provvedimento dell'Amministrazione, previa adeguata istruttoria tecnico-amministrativa, e dovrà essere formalizzata mediante apposito atto aggiuntivo o modificativo del contratto di locazione originario.
8. L'eventuale maggiore durata riconosciuta non potrà in ogni caso eccedere il tempo strettamente necessario all'ammortamento dei nuovi investimenti autorizzati. In analogia e conformità a quanto disposto dalla normativa vigente per la locazione di beni pubblici con esecuzione di lavori, la durata complessiva del contratto di locazione, comprensiva della durata iniziale di 15 anni e della successiva estensione, non potrà in alcun caso superare il limite massimo di 19 (diciannove) anni, con assoluta esclusione di ulteriori automatismi.
9. Resta salva la facoltà discrezionale dell'Amministrazione di non accogliere la richiesta di estensione qualora gli interventi non risultino sufficientemente rilevanti, non siano adeguatamente documentati, oppure il Comune ritenga di non aver alcun interesse pubblico alla loro realizzazione.
10. Resta fermo che gli interventi valutati ai fini dell'eventuale estensione della durata ai sensi del presente articolo devono essere rigorosamente distinti dai lavori iniziali (già considerati ai fini dello scomputo sul canone originario) e non possono in alcun modo dar luogo a duplicazioni di sconti economici o estensioni temporali.

ART. 6 - LAVORI OBBLIGATORI DI ADEGUAMENTO, ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE E SCOMPUTO DAL CANONE

1. Nell'ambito della presente locazione commerciale, il conduttore è tenuto a provvedere, a propria cura, spese e responsabilità, alla progettazione, all'ottenimento dei titoli abilitativi, delle autorizzazioni, dei nulla osta e degli altri atti comunque necessari, nonché all'esecuzione degli interventi di adeguamento, rifunzionalizzazione, miglioramento e messa in esercizio del compendio, in coerenza con il progetto tecnico offerto in sede di gara e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione.
2. Gli interventi posti a carico del conduttore dovranno essere finalizzati a garantire la concreta attuabilità, funzionalità e conformità del compendio rispetto alla destinazione d'uso assentita, nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia, urbanistica, impiantistica, igienico-sanitaria, ambientale, di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché della disciplina applicabile ai beni sottoposti a tutela.
3. Resta a carico del concorrente e successivamente del conduttore ogni autonoma verifica tecnica, funzionale, economica e autorizzativa necessaria ai fini della formulazione dell'offerta. Il conduttore potrà, ove necessario o opportuno, proporre soluzioni tecniche, distributive,

impiantistiche e funzionali diverse o ulteriori rispetto a quelle desumibili dalla documentazione allegata, purché motivate, coerenti con la finalità della locazione e compatibili con i vincoli insistenti sul bene e con la normativa applicabile.

4. I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati e nel rigoroso rispetto dei tempi stabiliti dagli atti di gara, dal cronoprogramma assentito e dai provvedimenti autorizzativi rilasciati.
5. In relazione alla tipologia ed entità degli interventi, l'Amministrazione assume come obiettivo temporale vincolante la conclusione dei lavori entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio o approvazione del titolo abilitativo edilizio, fatto salvo quanto diversamente giustificato dal cronoprogramma di gara. In caso di motivate ragioni tecniche, ritardi autorizzativi di enti terzi o sopravvenienze oggettive non imputabili al conduttore, l'Amministrazione potrà concedere una formale proroga dei termini ovvero approvare una rimodulazione del cronoprogramma.
6. Il conduttore resta integralmente responsabile della corretta esecuzione degli interventi, del rispetto delle norme in materia di sicurezza nei cantieri, dell'ottenimento e del mantenimento delle autorizzazioni necessarie, nonché della piena e perfetta funzionalità degli impianti e del compendio rispetto all'attività commerciale esercitata.
7. L'Amministrazione esercita le funzioni di vigilanza e controllo sull'attuazione degli interventi e sulla conformità degli stessi rispetto ai progetti approvati. Resta in ogni caso ferma ed esclusiva la responsabilità civile e penale del conduttore e dei professionisti da esso incaricati per la progettazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza e la certificazione di regolare esecuzione.
8. **Alla scadenza contrattuale o in caso di risoluzione anticipata della locazione, tutte le opere, addizioni, migliorie e trasformazioni inseparabili realizzate dal conduttore e stabilmente incorporate al compendio resteranno acquisite di diritto al patrimonio comunale, senza alcun diritto a indennizzo, rimborso o compenso in favore dell'operatore uscente, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.**
9. I costi stimati dall'Amministrazione per gli interventi minimi di adeguamento e ottimizzazione, quantificati presuntivamente in euro 62.000,00 oltre IVA, hanno natura meramente preliminare e orientativa. Il concorrente dovrà presentare, nell'ambito della propria offerta tecnica, un proprio quadro analitico degli interventi e dei relativi costi, opportunamente motivato e supportato da computo metrico estimativo redatto rigorosamente sulla base del Prezzario ufficiale di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Piemonte. L'importo dei lavori così quantificato sarà in ogni caso soggetto alla verifica e alla successiva validazione di congruità da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, il quale determinerà l'importo massimo effettivamente ammissibile a scomputo. I costi per i lavori strutturali e impiantistici effettivamente eseguiti e collaudati andranno a scomputo totale o parziale del canone di locazione, secondo le modalità e i limiti che saranno definiti all'articolo 7.
10. Eventuali ulteriori lavori di straordinaria manutenzione o migliorie, non previsti originariamente ma che si rendessero necessari in corso di rapporto, potranno essere proposti dal conduttore. Se preventivamente e formalmente autorizzati dall'Amministrazione, tali oneri imprevisi potranno formare oggetto di valutazione ai fini di un'eventuale estensione della durata della locazione, nei limiti e secondo le procedure stabilite dall'Articolo 5-bis del presente disciplinare.

ARTICOLO 6 BIS - PRESENTAZIONE, VALUTAZIONE E APPROVAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE AI FINI DEI LAVORI E DELLO SCOMPUTO

1. Il conduttore è tenuto a predisporre e presentare all'Amministrazione comunale, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto, la documentazione progettuale

e tecnico-amministrativa necessaria alla realizzazione degli interventi di adeguamento, rifunzionalizzazione e messa in esercizio previsti nell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

2. La documentazione di cui al comma 1 dovrà essere predisposta in un livello di approfondimento adeguato alla natura degli interventi e conforme alla normativa vigente ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, delle autorizzazioni e dei nulla osta necessari, e dovrà contenere: a) gli elaborati progettuali e grafici di dettaglio; b) la relazione descrittiva e tecnico-funzionale degli interventi; c) il computo metrico estimativo e il quadro economico dettagliato dei costi (elaborato sui vigenti prezzi ufficiali o listini di mercato, fondamentale ai fini dell'approvazione del piano di scomputo dal canone); d) il cronoprogramma di realizzazione (tempi di cantiere); e) la documentazione atta a dimostrare la conformità degli interventi alla normativa applicabile; f) ogni altro atto, istanza, parere o elemento utile ai fini dell'istruttoria e dell'ottenimento delle autorizzazioni prescritte.
3. Qualora, in relazione alla natura, consistenza o complessità degli interventi, la normativa vigente richieda particolari elaborati tecnici o accertamenti specialistici (strutturali, impiantistici, acustici, ecc.), il conduttore sarà tenuto a predisporli integralmente a propria esclusiva cura e spese.
4. L'Amministrazione provvede alla verifica della completezza, regolarità, congruità economica e coerenza della documentazione progettuale rispetto all'offerta aggiudicata entro 30 (trenta) giorni dal deposito.
5. Qualora la documentazione risulti incompleta, non sufficientemente chiara o necessiti di integrazioni o adeguamenti, l'Amministrazione formula entro il medesimo termine le relative richieste al conduttore, assegnando un congruo termine per la produzione di quanto richiesto.
6. In caso di richiesta di integrazioni, il termine di cui al comma 4 si intende sospeso e riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa richiesta.
7. Qualora l'intervento richieda atti di assenso, autorizzazioni, nulla osta o pareri di competenza di enti terzi o di altre amministrazioni (ivi compresa, ove occorra, la competente Soprintendenza o l'ASL), i relativi tempi di attesa istituzionali per il rilascio di tali pareri non sono computati nei termini temporali a carico del conduttore e sospendono la decorrenza dell'obbligo di pagamento del canone di locazione, purché il conduttore dimostri di aver tempestivamente presentato la documentazione necessaria e di aver collaborato con diligenza all'istruttoria.
8. L'approvazione comunale della documentazione progettuale ai fini del presente contratto attesta unicamente la coerenza dell'intervento con l'offerta di gara e convalida il quadro economico ai fini del meccanismo di scomputo. Tale approvazione interna non sostituisce né assorbe i titoli abilitativi edilizi (SCIA, CILA, Permesso di Costruire), le segnalazioni certificate, le autorizzazioni o i nulla osta esterni comunque necessari ai fini della legittima esecuzione dei lavori e dell'avvio dell'attività, che restano ad esclusivo onere del conduttore.
9. Ottenute le approvazioni comunali sul progetto e presentati/ottenuti i necessari titoli edilizi, il conduttore potrà dare avvio ai lavori di cantiere nel rigoroso rispetto del cronoprogramma assentito.
10. Durante l'esecuzione degli interventi, la proprietà si riserva la facoltà di esercitare attività di sopralluogo, monitoraggio e controllo sullo stato di avanzamento e sulla conformità delle opere rispetto alla documentazione approvata, ferma restando l'esclusiva responsabilità civile e penale del conduttore e dei professionisti dallo stesso incaricati (Direttore dei Lavori, Coordinatore per la Sicurezza, ecc.).
11. Il conduttore è tenuto a fornire alla Proprietà aggiornamenti periodici sullo stato di avanzamento degli interventi, nonché ogni ulteriore informazione o documentazione richiesta ai fini delle attività di controllo.

ART. 7 – CANONE DI LOCAZIONE E MECCANISMO DI SCOMPUTO DEI LAVORI

1. Il canone annuo di locazione posto a base di gara per l'immobile in oggetto è fissato dall'Amministrazione in euro 8.985,00 oltre IVA di legge. Tale importo costituisce la base d'asta ed è soggetto esclusivamente a rialzo in sede di presentazione dell'Offerta Economica da parte del concorrente. Il canone annuo di locazione definitivo contrattualizzato sarà quello risultante dall'offerta economica formulata dall'aggiudicatario.
2. Al fine di favorire il recupero del compendio, sostenere l'avvio dell'attività e compensare gli oneri finanziari (CAPEX) posti a carico del conduttore per i lavori obbligatori di adeguamento, rifunzionalizzazione e messa a norma (di cui all'Art. 6), l'Amministrazione riconosce il diritto allo scomputo dei costi sostenuti dal canone di locazione.
3. L'importo ammesso a scomputo, nel limite massimo di euro 134.775,00, sarà calcolato esclusivamente sulle spese per i lavori edilizi, strutturali e impiantistici effettivamente eseguiti, regolarmente documentati (tramite fatture quietanzate), certificati dalla Direzione Lavori e approvati dal Comune. Non potranno in alcun caso essere ammesse a scomputo le spese sostenute per l'acquisto di arredi mobili, attrezzature da ristorazione, stoviglie, spese di gestione ordinaria o personale.
4. Il meccanismo di scomputo opererà mediante l'esonero totale (o la corrispondente riduzione proporzionale) dal versamento del canone di locazione mensile a far data dalla formale ultimazione dei lavori e avvio dell'attività, fino alla completa concorrenza (esaurimento) del credito maturato dal conduttore per i lavori eseguiti. L'effettivo periodo di "franchigia" (carenza) del canone dipenderà dal rapporto matematico tra il canone annuo offerto in gara e l'importo dei lavori rendicontato e validato dal Comune. **In sede di Offerta Tecnica (BUSTA B) il concorrente potrà rappresentare il piano di scomputo esclusivamente su base simulativa**, senza indicare il canone annuo offerto o il rialzo percentuale proposto; il calcolo definitivo del periodo di scomputo sarà effettuato dopo l'apertura della Busta C, sulla base del canone annuo effettivamente offerto dall'aggiudicatario e dell'importo dei lavori effettivamente ammesso a scomputo dal Comune.
5. Esaurito l'importo ammesso a scomputo contrattuale, il conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone di locazione pieno, che dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate o diversa modalità concordata tra le parti. A far data dall'inizio del secondo anno contrattuale, il canone in corso sarà automaticamente aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi nell'anno precedente.
6. Eventuali contestazioni relative all'interpretazione o all'esecuzione del contratto di locazione non legittimano in alcun caso il conduttore a sospendere o differire autonomamente il pagamento del canone nei termini stabiliti. In caso di ritardato pagamento, saranno applicati di diritto gli interessi legali di mora, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di attivare le clausole di risoluzione anticipata del contratto per grave inadempimento.

ART. 8 – ATTREZZATURE E BENI MOBILI INVENTARIATI

1. I beni mobili, gli arredi e le attrezzature inventariati e presenti all'interno del compendio sono affidati in uso al conduttore per tutta la durata della locazione commerciale, nello stato di fatto, d'uso e di conservazione in cui si trovano al momento della consegna. La loro messa a disposizione costituisce una componente accessoria del contratto ed è interamente remunerata dal canone di locazione offerto, senza previsione di alcun corrispettivo separato.
2. I beni sono messi a disposizione ai soli fini dello svolgimento dell'attività commerciale. Resta ad esclusivo onere del conduttore ogni verifica in ordine allo stato di conservazione, alla funzionalità,

all'idoneità all'uso e alla conformità delle attrezzature rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza, igiene e pubblico esercizio. L'Amministrazione comunale non presta alcuna garanzia circa la loro piena funzionalità o conformità normativa.

3. Il conduttore è responsabile della custodia e della manutenzione (ordinaria e straordinaria) dei beni affidati in uso. È facoltà del conduttore, previa comunicazione all'Amministrazione e sottoscrizione di un apposito verbale di aggiornamento inventariale, dismettere, rottamare o accantonare i beni originari che risultino obsoleti, guasti o non più adeguati allo svolgimento dell'attività. La sostituzione, la dismissione o il mancato utilizzo di tali beni originari non comporta, in nessun caso, alcuna riduzione o sospensione del canone di locazione.
4. Qualora il conduttore decida di integrare o sostituire i beni esistenti con nuove attrezzature, macchinari o arredi acquistati a proprie spese, questi ultimi rimarranno di sua esclusiva proprietà. Come stabilito al precedente articolo 7, i costi sostenuti dal conduttore per l'acquisto di beni mobili, arredi e attrezzature commerciali non sono in alcun caso ammessi a scomputo dal canone di locazione.
5. Alla scadenza o risoluzione del contratto, il conduttore avrà l'obbligo di asportare i beni di sua esclusiva proprietà, garantendo il ripristino dei locali e la riconsegna dei beni originali dell'Amministrazione (fatti salvi quelli legittimamente dismessi o rottamati ai sensi del comma 3).
6. L'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare, d'intesa con il conduttore uscente, l'eventuale acquisizione delle attrezzature private che risultino utili alla prosecuzione dell'attività, secondo il valore economico residuo definito in un'apposita perizia.

ART. 9 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

1. Il concorrente deve effettuare, a pena di esclusione dalla procedura di gara, la visita obbligatoria presso il compendio immobiliare oggetto della presente locazione commerciale.
2. Il sopralluogo è strettamente finalizzato a consentire ai concorrenti di prendere esatta e diretta cognizione dello stato dei luoghi, delle reali condizioni di conservazione dell'edificio e dei beni mobili ivi presenti, al fine di poter formulare un'Offerta Tecnica, un quadro economico degli investimenti (Business Plan) e un'Offerta Economica (canone) pienamente consapevoli, congrui e ponderati.

ART. 10 – CONSEGNA DEI LOCALI

1. Subordinatamente all'efficacia dell'aggiudicazione e alla stipula del contratto di locazione (ovvero in via d'urgenza nelle more della stipula, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione), il compendio immobiliare verrà formalmente consegnato al conduttore.
2. Al momento della consegna del compendio immobiliare, le parti procederanno a un sopralluogo congiunto finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi, degli impianti, delle attrezzature, degli arredi e delle ulteriori dotazioni presenti, nonché alla ricognizione delle condizioni generali del bene al momento della presa in consegna.
3. Delle operazioni di immissione in possesso verrà redatto e sottoscritto in contraddittorio un apposito Verbale di Consegna, al quale sarà allegato l'inventario aggiornato dei beni mobili.
4. Con la presa in consegna dell'immobile, anche in pendenza di sottoscrizione del contratto, il conduttore subentra in tutti gli oneri di custodia, guardiania, manutenzione ordinaria e responsabilità civile e penale per i danni a persone o cose derivanti dall'utilizzo del compendio, esonerando l'Amministrazione da ogni responsabilità.

5. Il termine per la presentazione al Comune del progetto esecutivo dei lavori ai fini dello scomputo decorre dalla data di sottoscrizione del contratto.

ART. 11- OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE E GESTIONE DEL BENE

1. Il conduttore è tenuto a gestire il compendio immobiliare e l'attività commerciale in esso esercitata con la massima diligenza, nel rigoroso rispetto della natura del rapporto, della documentazione di gara, delle clausole del contratto di locazione, della normativa vigente e delle prescrizioni impartite dalle autorità competenti e dai regolamenti applicabili compreso quello condominiale.
2. A far data dalla formale consegna dei locali, sono a totale ed esclusivo carico del conduttore tutti gli obblighi e gli oneri relativi alla conduzione, custodia, sorveglianza, gestione, manutenzione ordinaria e utilizzo del compendio, degli impianti, delle attrezzature e dei beni mobili ad esso riferiti, secondo quanto previsto dalla documentazione di gara e dal contratto.
3. Sono altresì a totale carico del conduttore le spese per l'allacciamento e il consumo di tutte le utenze (acqua, energia elettrica, gas, connettività, ecc.), il pagamento della tassa sui rifiuti (TARI), nonché ogni altro tributo, imposta, tassa o tariffa comunque denominata, connessa alla detenzione dell'immobile e all'esercizio dell'attività commerciale.
4. Resta ad esclusivo onere, cura e rischio del conduttore l'ottenimento e il mantenimento per tutta la durata della locazione di tutte le licenze, autorizzazioni, permessi e nulla osta (commerciali, sanitari, amministrativi) necessari per il legittimo esercizio dell'attività di somministrazione e ristorazione. Il Comune, in veste di locatore, non assume alcuna responsabilità in caso di diniego, ritardo, sospensione o revoca di tali titoli da parte delle autorità competenti.
5. In tutti i casi di cessazione anticipata del rapporto contrattuale (quali, a titolo esemplificativo, la risoluzione per grave inadempimento, la risoluzione di diritto o il recesso), il conduttore è tenuto alla tempestiva e immediata restituzione del compendio immobiliare all'Amministrazione locatrice, restando integralmente a suo carico tutti gli obblighi economici maturati fino alla data di effettiva riconsegna, ivi compreso il pagamento dei canoni eventualmente non coperti dallo scomputo dei lavori.
6. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 6 e 7 in merito agli interventi iniziali ammessi a scomputo, per tutta la durata del contratto di locazione sono a totale ed esclusivo carico del Conduttore gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile, delle sue pertinenze e di tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico, antincendio, ecc.). Sono altresì a carico esclusivo del Conduttore tutti gli interventi, anche di natura straordinaria, resi necessari dall'adeguamento alle normative di settore (ASL, sicurezza sul lavoro, prevenzione incendi) specificamente connesse all'attività di ristorazione e somministrazione esercitata.
7. In deroga a quanto previsto dall'art. 1576 del Codice Civile, restano a carico dell'Amministrazione locatrice esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria di natura eccezionale e strutturale (a titolo esemplificativo: rifacimento del tetto, consolidamento dei muri portanti, cedimenti strutturali) che non siano in alcun modo dipendenti dall'uso del bene, da negligenza, da difetto di manutenzione ordinaria o dall'attività esercitata dal Conduttore.
8. Ove emerga la necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Comune, è preciso onere del Conduttore darne tempestiva comunicazione scritta all'Amministrazione. In qualunque caso di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o strutturale da parte del Comune, il Conduttore è obbligato a consentire l'accesso ai professionisti e alle imprese incaricate dall'Ente. In tali evenienze, in espressa deroga all'art. 1584 del Codice Civile, il Conduttore dovrà tollerare l'esecuzione dei lavori e non avrà diritto a richiedere alcuna risoluzione contrattuale, indennizzo, risarcimento danni o riduzione del canone di locazione,

ancorché i lavori si protraggano per oltre venti giorni o limitino temporaneamente il godimento di parte dell'immobile.

9. Senza pregiudizio per altri rimedi di legge, qualora il Conduttore ometta di porre in essere gli atti di manutenzione ordinaria o gli adeguamenti normativi di sua competenza, con rischio per l'incolumità pubblica o per la conservazione del bene, il Comune potrà provvedervi in via sostitutiva, previa diffida ad adempiere assegnando un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni (salvi i casi di urgenza assoluta). In tale ipotesi, l'Amministrazione avrà diritto di ottenere dal Conduttore l'immediato e integrale rimborso dei costi sostenuti, anche procedendo alla parziale escussione della cauzione definitiva.

ART. 12 - LAVORI E REGOLARIZZAZIONE CONTABILE DELLO SCOMPUTO

1. I lavori di ripristino, adeguamento, rifunzionalizzazione e miglioria ammessi a scomputo dal canone, ai sensi dei precedenti articoli, costituiscono prestazioni poste a carico del conduttore nell'ambito del rapporto contrattuale e rilevano ai fini della determinazione della quota di canone compensabile secondo quanto previsto dalla documentazione di gara e dal contratto.
2. Ai fini del riconoscimento dello scomputo, il conduttore è tenuto a documentare e rendicontare in modo analitico i lavori eseguiti, mediante produzione della documentazione tecnica, amministrativa e contabile idonea a comprovarne:
 - a) l'effettiva esecuzione;
 - b) la coerenza con gli interventi autorizzati o approvati;
 - c) il costo sostenuto;
 - d) l'avvenuto pagamento.
3. A tal fine, il conduttore dovrà trasmettere al Comune, secondo le modalità richieste dall'Amministrazione:
 - a) computo metrico estimativo e, ove richiesto, quadro comparativo;
 - b) stati di avanzamento o rendicontazioni periodiche, se previsti;
 - c) fatture o documenti contabili equivalenti;
 - d) attestazioni di pagamento;
 - e) certificazione di regolare esecuzione o altra documentazione tecnica equivalente, ove necessaria.
4. Lo scomputo dal canone opera esclusivamente con riferimento agli importi riconosciuti dal Comune all'esito della verifica della documentazione prodotta e della regolare esecuzione degli interventi, con esclusione di ogni automatismo derivante dalla sola esposizione dei costi da parte del conduttore.
5. La regolarizzazione amministrativa, contabile e fiscale dello scomputo avverrà secondo le disposizioni normative applicabili e secondo le indicazioni dell'Area finanziaria e degli uffici competenti del Comune.
6. Qualora il conduttore maturi, nel corso del rapporto, debiti certi, liquidi ed esigibili nei confronti del Comune a qualsiasi titolo, l'Amministrazione potrà tenerne conto ai fini della regolazione dei reciproci rapporti economici, nei limiti e secondo le modalità consentite dalla legge e dal contratto.
7. Resta fermo che il riconoscimento dello scomputo è subordinato alla completezza e regolarità della rendicontazione prodotta dal conduttore, nonché alla verifica comunale della conformità tecnica, amministrativa e contabile degli interventi eseguiti.

ART. 13 - RECESSO DEL CONDUTTORE

1. Ai sensi dell'art. 27, comma 8, della legge n. 392/1978, il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione formale al Comune mediante PEC o raccomandata A/R con preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. Il diritto di recesso volontario non può essere esercitato durante il periodo di scomputo totale del canone conseguente ai lavori ammessi a compensazione, e cioè per tutto il periodo in cui il conduttore beneficia della franchigia dal pagamento in denaro del canone. In tale fase, l'interruzione del rapporto per iniziativa del conduttore costituisce grave inadempimento ed è disciplinata dal successivo art. 23.
3. Qualora il recesso sia esercitato legittimamente in un momento successivo all'inizio del pagamento in denaro del canone:
 - a tutte le opere, addizioni, migliorie, varianti e trasformazioni inseparabili realizzate sull'immobile restano acquisite di diritto e gratuitamente al patrimonio comunale, senza alcun diritto del conduttore a indennizzo, rimborso o compenso, anche con riferimento all'eventuale quota di investimenti non ancora interamente ammortizzata, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile;
 - b non è dovuta alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34, comma 1, della legge n. 392/1978;
 - c fino alla scadenza del termine di preavviso e alla data di effettiva e formale riconsegna del compendio, libero da persone e cose, il conduttore resta obbligato al pagamento dei canoni dovuti e di tutti gli oneri di gestione, utenze, tributi, spese accessorie e obblighi manutentivi posti a suo carico;
 - d il conduttore deve provvedere all'asporto dei beni mobili, arredi, attrezzature e dotazioni di sua esclusiva proprietà, con obbligo di ripristino dei locali, fatto salvo il potere del Comune di valutarne l'eventuale acquisizione, d'intesa con il conduttore uscente, secondo il valore economico residuo;
 - e la cauzione definitiva sarà svincolata, in tutto o in parte, solo all'esito della verifica della regolare riconsegna del compendio e dell'integrale adempimento di tutti gli obblighi contrattuali ed economici pendenti.
4. In ogni caso di recesso del conduttore, resta escluso qualsiasi diritto alla restituzione delle somme investite e non ancora recuperate, fermo restando quanto previsto dal presente articolo in ordine alla riconsegna del compendio e all'adempimento degli obblighi economici maturati.

ART. 14 - REGOLAMENTO DI UTILIZZO ED ORARI

1. Il conduttore è tenuto a utilizzare il compendio in modo coerente con la destinazione assentita, con le finalità della locazione commerciale e con il contesto urbano, storico e culturale di riferimento, assicurando una gestione idonea a contribuire alla valorizzazione del centro storico di Giaveno e alla fruibilità del bene.
2. L'esercizio dell'attività dovrà avvenire nel rigoroso rispetto della normativa vigente, dei regolamenti comunali applicabili, delle eventuali ordinanze in materia, nonché delle disposizioni relative agli orari di apertura e chiusura degli esercizi di somministrazione e delle eventuali attività accessorie o complementari assentite.
3. Il conduttore è tenuto a garantire un assetto di apertura dell'attività coerente con il progetto gestionale (Business Plan) presentato in sede di gara e con gli obiettivi di messa a reddito del compendio.

- 3bis.** Al fine di contemperare il libero esercizio dell'attività d'impresa con la preminente esigenza di tutelare la quiete pubblica e il diritto al riposo dei residenti nel condominio e nel centro storico, l'attività dovrà essere svolta nel rigoroso rispetto delle regole di buon vicinato, del corretto vivere civile e dell'eventuale regolamento condominiale. A tale scopo, al fine di garantire un progressivo deflusso della clientela, si individua **nelle ore 24:00 l'orario indicativo e preferenziale di chiusura al pubblico** del locale. È fatto in ogni caso assoluto obbligo al Conduttore di evitare qualsiasi disturbo, schiamazzo o immissione molesta verso il contesto residenziale e le proprietà confinanti, specialmente nelle fasce orarie serali e notturne. Resta espressamente salva la facoltà dell'Amministrazione comunale, qualora venissero accertati episodi di disturbo alla quiete pubblica o lamentele fondate da parte del condominio, di imporre specifiche e inderogabili limitazioni d'orario a tutela dei residenti.
4. Eventuali proposte di ampliamento, estensione o rimodulazione degli orari di apertura, nonché di utilizzo del compendio in occasione di eventi, iniziative o periodi di particolare afflusso, dovranno avvenire nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni applicabili in materia di sicurezza, ordine pubblico, quiete urbana e tutela del contesto.
 5. Il conduttore è tenuto ad assicurare l'effettiva apertura e gestione dell'attività secondo modalità compatibili con l'offerta approvata, evitando chiusure ingiustificate, sospensioni non autorizzate o utilizzi del compendio non coerenti con le finalità della locazione.
 6. Restano ferme le ulteriori prescrizioni eventualmente contenute nella documentazione di gara, nel contratto di locazione e nei provvedimenti adottati dall'Amministrazione o dalle autorità competenti.

ART. 15 – TUTELA DELLA QUIETE URBANA E DEL CONTESTO RESIDENZIALE

1. Il conduttore è tenuto a esercitare l'attività nel rispetto della quiete urbana, del contesto residenziale e delle caratteristiche del centro storico, adottando ogni misura organizzativa e gestionale idonea a prevenire o contenere situazioni di disturbo, rumore o pregiudizio alla normale vivibilità dell'area.
2. L'attività dovrà essere svolta nel rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico, dei regolamenti comunali applicabili, delle eventuali ordinanze adottate dall'Amministrazione e delle prescrizioni impartite dalle autorità competenti.
3. Eventuali attività serali, iniziative straordinarie, utilizzo di spazi esterni o altre modalità di svolgimento dell'attività suscettibili di incidere sulla quiete pubblica dovranno avvenire nel rispetto degli orari, dei limiti e delle condizioni stabiliti dalla normativa vigente e dai provvedimenti autorizzativi eventualmente necessari.
4. L'utilizzo di impianti di diffusione sonora, amplificazione o altra strumentazione idonea a produrre emissioni rumorose è consentito esclusivamente nei limiti previsti dalla normativa vigente e, ove richiesto, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni o nulla osta.
5. Il conduttore è tenuto ad adottare adeguate misure organizzative per contenere gli effetti dell'attività sul contesto esterno, con particolare riguardo: a) alla gestione degli accessi e delle uscite; b) alla prevenzione di assembramenti o stazionamenti impropri all'esterno del compendio; c) al comportamento del personale e della clientela; d) allo svolgimento di eventi, iniziative o attività che comportino particolare afflusso di persone.
6. In occasione di manifestazioni, eventi o iniziative che comportino un significativo afflusso di pubblico o particolari esigenze sotto il profilo dell'ordine, della sicurezza o della viabilità, il conduttore è tenuto ad adottare, a propria cura e responsabilità, tutte le misure organizzative necessarie e ad attenersi alle prescrizioni impartite dagli uffici comunali e dalle autorità competenti.

7. Il conduttore è tenuto a collaborare con l'Amministrazione comunale e con le autorità competenti nell'adozione delle misure correttive eventualmente richieste in relazione a situazioni di disturbo della quiete pubblica o di incompatibilità dell'attività con il contesto urbano e residenziale.
8. La reiterata violazione delle disposizioni in materia di quiete urbana, di inquinamento acustico o delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione o dalle autorità competenti costituirà grave inadempimento contrattuale, rilevante ai fini dell'applicazione di penali o della risoluzione di diritto del contratto di locazione, secondo quanto previsto dalla documentazione di gara.

ART. 16 – SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

1. Possono presentare offerta le persone fisiche e le persone giuridiche (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi, enti del terzo settore) regolarmente iscritte alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.) o in specifici registri pubblici, per attività compatibili con quelle oggetto della presente locazione commerciale. I concorrenti non devono trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dalla normativa vigente per la stipulazione di contratti con le Pubbliche Amministrazioni (con espresso riferimento alle cause ostative e di moralità di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, in quanto compatibili) e non devono trovarsi in situazioni di morosità o avere debiti pregressi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, fatto salvo il caso in cui vi siano piani di rientro formalmente approvati dall'Amministrazione e puntualmente rispettati alla data di presentazione dell'offerta.
2. Sono ammessi a partecipare gli operatori economici sia in forma singola che in forma congiunta (raggruppamenti, consorzi). Al fine di favorire la massima partecipazione, è altresì ammessa la partecipazione di persone fisiche o soggetti associati non ancora iscritti alla C.C.I.A.A. i quali, in caso di aggiudicazione, si impegnino formalmente ad avviare l'attività e iscriversi alla Camera di Commercio, ovvero a costituire un'apposita società di scopo o associazione per la gestione dell'attività e per l'intestazione del contratto di locazione. In tale ipotesi, **tutti i soggetti fisici componenti la futura compagine societaria dovranno sottoscrivere la domanda di partecipazione, la documentazione amministrativa e l'offerta economica, a pena di esclusione.** Il nuovo soggetto giuridico dovrà essere composto esclusivamente dai medesimi soggetti offerenti e dovrà essere formalmente costituito entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione, pena la decadenza della stessa e l'escussione della cauzione provvisoria.
3. La persona fisica, l'impresa, la ditta/società/associazione offerente e la nuova ditta/società/associazione successivamente costituita ai sensi del comma precedente devono essere in possesso dei prescritti requisiti di partecipazione e di ordine generale previsti dalle disposizioni di legge. Tali requisiti dovranno essere mantenuti per l'intera durata del contratto di locazione.
4. A garanzia della par condicio e della trasparenza della gara, è fatto assoluto divieto ai concorrenti di partecipare alla procedura in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora partecipino alla gara medesima in raggruppamento o in veste di consorziati. La violazione di tale divieto comporterà l'esclusione automatica dalla procedura di tutte le offerte in cui il soggetto risulta coinvolto.

ART. 17 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Criterio di aggiudicazione

La presente procedura per l'affidamento in locazione commerciale è aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente e qualitativamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto tra la qualità del progetto di rifunzionalizzazione / gestione e il contenuto economico dell'offerta (canone in rialzo).

2. Punteggi a disposizione

La Commissione Giudicatrice disporrà di un totale di 100 punti, così ripartiti:

- **Offerta Tecnica (Progetto di riqualificazione e gestionale):** Massimo 70 punti.
- **Offerta Economica (Rialzo sul canone base):** Massimo 30 punti.

8. Valutazione dell'Offerta Tecnica (max 70 punti)

L'Offerta Tecnica sarà valutata sulla base del Progetto Imprenditoriale presentato, che dovrà includere:

A) PIANO DEGLI INTERVENTI E DEI LAVORI (Max 20 punti) (CAPEX):

Descrizione degli interventi edilizi, impiantistici e di adeguamento normativo necessari per la riattivazione del locale. Saranno premiate le soluzioni tecniche migliorative, l'impiego di materiali ecosostenibili, l'efficienza energetica e la coerenza dei tempi di cantiere, del cronoprogramma base rispetto agli interventi proposti.

Tali interventi costituiranno la base per l'approvazione del piano di scomputo dal canone.

A.1 - Qualità tecnica, architettonica e funzionale della proposta di intervento (Max 10 punti) - Criterio Discrezionale

Valutazione della qualità complessiva delle soluzioni progettuali proposte per gli **investimenti iniziali di recupero, adeguamento, rifunzionalizzazione e messa in esercizio del compendio**, con particolare riguardo alla loro concreta idoneità a rendere il bene effettivamente utilizzabile e funzionale rispetto all'attività che il concorrente intende insediare.

Saranno valutate positivamente le proposte che dimostrino:

- coerenza tra il tipo di attività proposta, le caratteristiche dimensionali e distributive del compendio e il contesto territoriale di riferimento, evitando soluzioni sovradimensionate, incongrue o non realistiche rispetto al bene da valorizzare;
- qualità tecnica e funzionale delle soluzioni di rifunzionalizzazione, con particolare riguardo all'ottimizzazione degli spazi interni, dei percorsi, dei locali di servizio, delle aree di somministrazione e preparazione, dei servizi igienici e degli spazi accessori;
- capacità degli interventi di privilegiare opere e scelte progettuali idonee a garantire **durabilità, robustezza, facilità di gestione e contenimento delle future spese di esercizio e manutenzione;**
- impiego di materiali, finiture, componenti e soluzioni costruttive di qualità adeguata, durevoli nel tempo, coerenti con il valore storico-architettonico dell'edificio e con il contesto circostante;
- fattibilità concreta dell'intervento proposto sotto il profilo tecnico, distributivo, funzionale e gestionale, con riferimento all'effettiva possibilità di attivare e mantenere nel tempo l'attività prevista.

Non saranno valutate favorevolmente proposte caratterizzate da soluzioni eccessivamente ambiziose, sovradimensionate, non proporzionate al compendio o tali da generare costi gestionali o manutentivi eccessivi rispetto alla sostenibilità dell'iniziativa.

Costituirà elemento preferenziale la capacità della proposta di coniugare qualità tecnica dell'intervento, funzionalità concreta del compendio, contenimento dei costi di gestione futuri e sostenibilità manutentiva nel tempo.

A.2 - Sostenibilità ambientale, risparmio energetico e allestimenti eco-compatibili (Max 5 punti)
- Criterio Discrezionale

- Valutazione delle soluzioni progettuali e organizzative volte a migliorare la sostenibilità ambientale dell'intervento e della futura gestione, con particolare attenzione alla capacità delle scelte proposte di **ridurre nel tempo i consumi, i costi di esercizio, gli oneri manutentivi e l'impatto ambientale**, in misura proporzionata all'entità dell'investimento.
- Saranno valutate positivamente le proposte che prevedano, in modo chiaro, realistico e concretamente attuabile:
- l'impiego di materiali ecosostenibili, certificati, durevoli, facilmente manutenibili e compatibili con le caratteristiche del compendio;
- l'adozione di accorgimenti impiantistici e tecnologici efficienti e proporzionati, idonei a contenere i consumi energetici e idrici e a ridurre i costi di gestione nel medio-lungo periodo;
- l'utilizzo di soluzioni semplici, affidabili e sostenibili nel tempo, evitando impianti o allestimenti eccessivamente complessi, onerosi o difficilmente gestibili in rapporto alla natura dell'attività proposta;
- l'organizzazione della futura gestione secondo pratiche sostenibili e continuative, quali riduzione e corretta gestione dei rifiuti, raccolta differenziata, riduzione degli sprechi, impiego di materiali compostabili o plastic-free, ove coerenti con l'attività esercitata;
- la previsione di modalità di esecuzione dei lavori idonee a contenere l'impatto ambientale e i disagi per il contesto circostante durante la fase di cantiere.
- La Commissione terrà conto non della mera elencazione di misure "green", ma della loro effettiva pertinenza, utilità, sostenibilità economica e capacità di produrre benefici gestionali concreti e durevoli.

A.3 - Organizzazione del cantiere, coerenza delle tempistiche e minimizzazione degli impatti (Max 5 punti) - Criterio Discrezionale

Valutazione della capacità del concorrente di organizzare il cantiere e programmare l'attuazione degli interventi in modo credibile, proporzionato e coerente con la natura e l'entità delle opere proposte, minimizzando gli impatti sul contesto circostante e massimizzando la concreta possibilità di attivazione dell'attività nei tempi dichiarati.

La Commissione non valuterà favorevolmente la mera compressione quantitativa dei tempi, ma la **credibilità, sostenibilità e coerenza del cronoprogramma** in relazione agli interventi effettivamente previsti e alla complessità autorizzativa, tecnica ed esecutiva dell'operazione.

Saranno valutate positivamente le proposte che descrivano con chiarezza:

- l'organizzazione del cantiere e della logistica operativa, con soluzioni idonee a limitare le interferenze con la viabilità, i residenti, le attività limitrofe e il contesto del centro storico;
- la pianificazione delle fasi di lavoro in modo razionale e realistico, con adeguata capacità di gestione di criticità, interferenze e imprevisti;
- la coerenza tra entità degli interventi, risorse impiegate, articolazione delle lavorazioni e tempi di realizzazione dichiarati;
- la sostenibilità attuativa del cronoprogramma in rapporto all'obiettivo di rendere il compendio concretamente e tempestivamente utilizzabile;
- l'eventuale previsione di soluzioni organizzative idonee, ove tecnicamente possibile e in condizioni di sicurezza, a favorire rilasci progressivi o attivazioni parziali del compendio.

Non saranno valutati favorevolmente cronoprogrammi meramente assertivi, eccessivamente ottimistici o non coerenti con la complessità e con la reale dimensione dell'intervento proposto.

B) PROGETTO GESTIONALE E COMMERCIALE (Max 40 punti totali):

Valutazione dell'identità del locale, della proposta enogastronomica (con particolare attenzione alla valorizzazione dei prodotti locali e di filiera corta), del piano di marketing, degli orari di apertura proposti e dell'integrazione dell'attività con il contesto turistico e sociale del centro storico di Giaveno.

B.1 - Storicità, esperienza e radicamento territoriale dell'operatore (Max 15 punti)

Valutazione dell'esperienza pregressa, dell'affidabilità e della storicità del concorrente (o dei curricula dei soggetti che confluiscono in una nuova impresa) nel settore della ristorazione e somministrazione. Sarà premiata la comprovata capacità del proponente di operare in forte sinergia con il tessuto socio-economico del territorio, valutando le collaborazioni già realizzate e/o attive o proposte con altre realtà locali (es. associazioni, enti culturali, operatori turistici) e la profonda conoscenza del contesto di riferimento.

B.2 - Identità del locale e qualità della proposta enogastronomica (Max 15 punti)

Valutazione del *concept* del locale, dell'innovatività e della qualità complessiva dell'offerta. Sarà premiata la capacità di valorizzare l'identità enogastronomica piemontese e locale, prestando particolare attenzione all'impiego e alla promozione di prodotti tipici e tradizionali, privilegiando gli approvvigionamenti da sistemi di filiera corta (km zero) e il coinvolgimento diretto dei produttori del territorio.

B.3 - Piano di marketing, orari di apertura e ricadute turistiche (Max 10 punti)

Valutazione della strategia di promozione e comunicazione dell'attività. Sarà premiata l'ampiezza degli orari e dei calendari di apertura proposti per garantire un presidio costante (es. mantenimento delle aperture serali e destagionalizzazione), nonché la capacità dell'iniziativa di integrarsi con il centro storico di Giaveno, generando ricadute positive in termini di attrattività turistica, vitalità sociale e decoro urbano.

C) BUSINESS PLAN E SOSTENIBILITÀ (Max 10 punti)

C.1 - Coerenza e Sostenibilità Economico-Gestionale (Max 6 punti) - Criterio Discrezionale

Valutazione dell'attendibilità e dell'equilibrio del Business Plan. La Commissione valuterà la congruità tra i costi di ristrutturazione previsti (CAPEX), i costi operativi di gestione annua (personale, utenze, materie prime) e le stime dei ricavi attesi. Sarà premiata la solidità e la chiarezza del piano, a garanzia della continuità aziendale nel lungo periodo.

La valutazione del presente criterio avverrà sulla base degli elementi tecnico-gestionali ed economico-operativi contenuti nella Busta B, con esclusione del canone annuo offerto e del rialzo percentuale, che dovranno essere indicati esclusivamente nella Busta C.

C.2 - Piano di ammortamento e quadro di scomputo (Max 4 punti) - Criterio Discrezionale

Valutazione della precisione del computo metrico estimativo allegato per i lavori, del quadro economico degli interventi e del relativo piano tecnico di ammortamento.

Sarà premiata la chiarezza con cui il concorrente espone il metodo di calcolo del periodo necessario allo scomputo dei costi dei lavori dal canone di locazione, **senza indicare nella Busta B il canone annuo offerto o il rialzo percentuale proposto.**

Ai soli fini della valutazione tecnica, il concorrente dovrà formulare il quadro di scomputo utilizzando come parametro neutro il canone annuo posto a base di gara, pari a euro 8.985,00 oltre IVA, oppure evidenziando che il periodo definitivo di scomputo sarà rideterminato dopo

l'apertura della Busta C sulla base del canone effettivamente offerto e dell'importo dei lavori effettivamente ammesso a scomputo dal Comune.

Resta fermo che il calcolo definitivo del periodo di scomputo avverrà solo dopo l'apertura dell'offerta economica e sulla base del canone annuo effettivamente offerto dall'aggiudicatario.

ART. 18 – NATURA DEL RAPPORTO E RINVIO NORMATIVO (CONTRATTO ATTIVO)

1. Il presente affidamento configura una locazione commerciale di bene immobile appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente. Trattandosi di un "contratto attivo" da cui deriva un'entrata per l'Amministrazione, la presente procedura è espressamente esclusa dall'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023).
2. In conformità all'art. 13, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 e alle indicazioni dell'ANAC, la procedura per la conclusione del contratto attivo si svolge nel rispetto dei principi fondamentali del Codice (principio del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato), nonché dei principi generali di imparzialità, proporzionalità, trasparenza e concorrenza.
3. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente disciplinare, si rinvia alle norme del Codice Civile in materia di locazione (artt. 1571 e ss.), alla Legge n. 392/1978 (disciplina delle locazioni di immobili urbani) e ai regolamenti comunali vigenti.

ART. 19 – TUTELA GIUSLAVORISTICA E APPLICAZIONE DEL CCNL

1. In relazione all'esecuzione dei lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione del compendio posti a carico del conduttore, nonché per i servizi accessori, si applicano le disposizioni in materia di tutela dei lavoratori previste dall'art. 11 del D.Lgs. 36/2023, come modificato dal D.Lgs. 209/2024.
2. Il conduttore e le eventuali imprese da esso incaricate per i lavori si impegnano ad applicare il contratto collettivo nazionale e territoriale (CCNL) di settore, stipulato dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.
3. Resta salva la facoltà per l'operatore economico di applicare un differente contratto collettivo, purché venga presentata un'apposita dichiarazione di equivalenza che dimostri la garanzia delle medesime tutele economiche e normative per i dipendenti, soggetta a verifica da parte dell'Amministrazione prima dell'approvazione dello scomputo.

ART. 20 – SOPRAVVENIENZE E TENTATIVO DI COMPOSIZIONE

1. In presenza di circostanze straordinarie, imprevedibili e non imputabili alle parti, incidenti in modo rilevante sull'equilibrio del rapporto, sull'utilizzo dell'immobile o sulla funzionalità degli investimenti eseguiti, ciascuna parte potrà chiedere per iscritto l'avvio di un confronto finalizzato alla revisione consensuale delle condizioni contrattuali, nei limiti consentiti dalla legge.
2. La richiesta dovrà essere motivata e corredata da idonea documentazione.
3. Le parti si impegnano ad avviare il confronto entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, secondo buona fede, al fine di individuare soluzioni idonee a consentire la prosecuzione del rapporto e la salvaguardia degli investimenti realizzati.
4. L'attivazione del confronto non sospende automaticamente gli obblighi contrattuali, salvo diverso accordo scritto tra le parti o diversa previsione di legge.

5. Prima di promuovere azioni giudiziali relative alle circostanze di cui al presente articolo, le parti si impegnano a esperire un tentativo di composizione bonaria, da verbalizzare, fermo restando l'esercizio dei rimedi di legge in caso di esito negativo.

ART. 21 – MODIFICHE AL PROGETTO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Eventuali modifiche o varianti al progetto dei lavori originariamente approvato (che costituisce la base per lo scomputo del canone) dovranno essere preventivamente e formalmente autorizzate dall'Amministrazione comunale.
2. Applicando analogicamente i principi dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023, le varianti in corso d'opera potranno essere ammesse e i relativi costi potranno essere aggiunti al piano di scomputo solo qualora derivino da circostanze imprevedute e imprevedibili (es. rinvenimenti impreveduti, nuove disposizioni legislative o di tutela) e purché non alterino considerevolmente la natura economica dell'operazione originaria.
3. Sono sempre consentite, previa comunicazione, le modifiche di dettaglio non sostanziali che non comportino un aumento dei costi ammessi a scomputo né un ritardo nel cronoprogramma dei lavori.

ART. 22 – GARANZIE, CAUZIONI DEFINITIVE E POLIZZE ASSICURATIVE

1. **Garanzia provvisoria.**

L'offerta deve essere corredata, a pena di esclusione, da una garanzia provvisoria di importo pari al 2% del valore del canone annuo posto a base di gara moltiplicato per la durata iniziale prevista della locazione, pari a 15 anni.

La mancata costituzione delle garanzie definitive o la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione, l'incameramento della garanzia provvisoria da parte del Comune di Giaveno e la facoltà per quest'ultimo di procedere nei confronti del concorrente che segue in graduatoria, nei limiti consentiti dalla documentazione di gara e dalla normativa vigente.

2. **Cauzione definitiva per la locazione (canoni e obblighi gestionali).**

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla locazione, ivi compresi quelli relativi alla conduzione del compendio, alla corretta gestione del rapporto e al regolare pagamento del canone eventualmente dovuto secondo il piano di scomputo approvato, l'aggiudicatario dovrà costituire, prima della sottoscrizione del contratto, una cauzione definitiva. L'importo di tale garanzia è stabilito in misura pari a tre mensilità del canone risultante dall'offerta economica, salva diversa determinazione dell'Amministrazione nei limiti della documentazione di gara. La garanzia resterà vincolata a favore del Comune fino al completo adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e sarà svincolata solo a seguito della regolare riconsegna del compendio e della verifica dell'assenza di ulteriori partite pendenti.

3. **Garanzia fideiussoria integrativa per l'esecuzione dei lavori.**

A garanzia della corretta esecuzione degli interventi di ripristino, adeguamento, rifunzionalizzazione e miglioria riconosciuti dall'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà presentare, contestualmente alla stipula del contratto o comunque prima della formale consegna del compendio e dell'avvio dei lavori, un'ulteriore garanzia fideiussoria integrativa. L'importo di tale garanzia è fissato nella misura del 10% del valore degli interventi riconosciuti dall'Amministrazione ai fini dell'esecuzione.

La suddetta garanzia sarà svincolata a seguito dell'avvenuto e positivo collaudo delle opere eseguite ovvero del rilascio del certificato di regolare esecuzione o di altro atto equivalente approvato dal Comune.

4. Modalità di costituzione e clausole obbligatorie.

Le garanzie definitive di cui ai precedenti commi 2 e 3 dovranno essere prestate mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da soggetti autorizzati ai sensi della normativa vigente, ovvero da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente l'attività di rilascio di garanzie e a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Le garanzie dovranno espressamente contenere: **a)** la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile; **b)** la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile; **c)** la clausola di operatività ed escussione entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

5. Escussione e obbligo di reintegro.

Nel caso di inadempienze contrattuali, tra cui, a titolo esemplificativo, il mancato pagamento del canone, l'abbandono degli interventi, l'esecuzione delle opere in grave difformità rispetto alla documentazione approvata, il mancato ripristino o la risoluzione del rapporto per fatto imputabile al conduttore, il Comune avrà facoltà di escutere, in tutto o in parte, le garanzie prestate, fatto salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

L'escussione potrà avvenire previa contestazione dell'inadempimento, salvo i casi di particolare gravità o urgenza incompatibili con la preventiva diffida.

In ogni caso di utilizzo, totale o parziale, di una garanzia, il conduttore sarà obbligato a ricostituirla entro il termine di 30 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, fino alla concorrenza dell'importo originario, pena la risoluzione del contratto di locazione.

6. Polizze assicurative.

Il conduttore è tenuto a stipulare e mantenere attive, a propria cura e spese, le polizze assicurative previste dal successivo articolo 22-bis, nei termini e con i contenuti minimi ivi stabiliti.

ART. 22 BIS - POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il conduttore, quale soggetto responsabile della gestione del compendio, dell'esecuzione degli interventi, della custodia dei beni e dell'esercizio delle attività insediate, assume ogni responsabilità civile derivante da fatti, atti, omissioni o comportamenti propri, dei propri dipendenti, collaboratori, incaricati, appaltatori, subcontraenti autorizzati o di terzi comunque riconducibili alla propria sfera organizzativa.
2. Il conduttore risponde direttamente nei confronti del Comune e dei terzi per ogni danno a persone, cose o beni derivante dall'attività esercitata, dall'uso del compendio, dall'esecuzione dei lavori, dalla custodia dei locali e delle attrezzature, nonché dall'inosservanza degli obblighi assunti con il contratto e con la normativa vigente.
3. La sorveglianza, il monitoraggio e i controlli eventualmente esercitati dal Comune non diminuiscono né sostituiscono in alcun modo la responsabilità del conduttore in relazione agli obblighi derivanti dalla locazione.
4. Il Comune non assume alcuna responsabilità per furti, sottrazioni, ammanchi, danneggiamenti o dispersioni di materiali, attrezzature o beni di proprietà del conduttore o di terzi introdotti nel compendio dal conduttore medesimo.

5. Il Comune resta altresì sollevato da ogni responsabilità conseguente a inadempimenti del conduttore nei confronti di imprese esecutrici, fornitori, manutentori, prestatori di servizi o altri soggetti incaricati dal conduttore nell'ambito degli interventi o della gestione.
6. Il conduttore è tenuto a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore, per tutta la durata della locazione, idonee polizze assicurative a copertura dei rischi connessi all'esecuzione degli interventi e alla gestione del compendio.
7. Durante l'esecuzione degli interventi, il conduttore dovrà mantenere attive:
 - a) una polizza "All Risks" di cantiere o polizza equivalente a copertura dei danni materiali e diretti relativi agli interventi eseguiti;
 - b) una polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT), idonea a coprire i danni a persone o cose derivanti dall'esecuzione dei lavori;
 - c) ove non già compresa nelle coperture di cui alle lettere precedenti, una specifica copertura assicurativa per i rischi derivanti dalle lavorazioni fino alla data del certificato di regolare esecuzione o atto equivalente.
8. Dalla conclusione degli interventi e per tutta la restante durata della locazione, il conduttore dovrà mantenere attive:
 - a) una polizza assicurativa contro i rischi di incendio, scoppio, fulmine ed eventi accessori, a copertura del valore di ricostruzione a nuovo del compendio, o comunque nella misura ritenuta congrua dall'Amministrazione in relazione al bene e agli interventi eseguiti;
 - b) una polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori d'opera (RCO), a copertura dei danni derivanti dalla gestione del compendio e dall'esercizio dell'attività;
 - c) una copertura per il rischio locativo o per i danni al bene in uso, ove non già assorbita nelle polizze di cui alle lettere precedenti e secondo quanto richiesto dalla documentazione di gara o dal contratto.
9. Nelle polizze relative ai danni al bene il Comune dovrà essere indicato quale soggetto beneficiario del vincolo o comunque quale soggetto tutelato dall'indennizzo, secondo la natura della copertura assicurativa.
10. Nelle polizze di responsabilità civile il Comune dovrà essere indicato, ove tecnicamente compatibile con il prodotto assicurativo, quale assicurato aggiunto o comunque quale soggetto a favore del quale non potrà essere esercitata azione di rivalsa, salvo il caso di dolo o colpa grave direttamente imputabili al Comune stesso.
11. Le polizze, regolarmente quietanzate, dovranno essere trasmesse al Comune prima della stipula del contratto e, per quanto concerne le coperture relative ai lavori, prima dell'avvio degli interventi, ove non già prodotte.
12. Il conduttore dovrà inoltre trasmettere annualmente al Comune, anche tramite PEC, prova dell'avvenuto pagamento del premio e del rinnovo delle polizze, ai fini della verifica della loro continua validità ed efficacia.
13. Restano comunque a carico del conduttore tutte le franchigie, gli scoperti e gli eventuali importi non liquidati dalle compagnie assicuratrici, nonché il risarcimento dei danni non coperti o coperti solo parzialmente dalle polizze stipulate.
14. Le coperture assicurative non limitano né sostituiscono in alcun modo le responsabilità del conduttore derivanti dalla legge, dal contratto, dal presente disciplinare o da fatti imputabili alla propria organizzazione.

ART. 23 – RISOLUZIONE E DECADENZA

1. Fermo quanto previsto dall'art. 13 in materia di recesso legittimo del conduttore, il Comune si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nei casi di grave inadempimento imputabile al conduttore.
2. Costituiscono grave inadempimento, a titolo esemplificativo:
 - a la mancata esecuzione dei lavori obbligatori nei tempi previsti dal cronoprogramma, per cause imputabili al conduttore;
 - b l'abbandono del cantiere o la sospensione ingiustificata degli interventi;
 - c il mancato pagamento del canone di locazione, una volta esaurito il periodo di scomputo, per oltre due mensilità, ovvero il mancato pagamento di utenze, TARI, tasse, imposte o altri oneri accessori correlati all'immobile e dovuti a favore del Comune di Giaveno, qualora l'importo complessivo del debito accumulato per tali voci superi il valore di 2 (due) mensilità del canone;
 - d il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso dei locali;
 - e la cessione del contratto, la sublocazione o il trasferimento non autorizzato del godimento dell'immobile, fatto salvo quanto consentito dalla legge;
 - f la perdita dei requisiti soggettivi o di affidabilità richiesti per la permanenza del rapporto;
 - g la reiterata violazione di obblighi essenziali di gestione, sicurezza, manutenzione o quiete pubblica, ove previamente contestata e non sanata nei termini assegnati;
 - h l'interruzione del rapporto per iniziativa del conduttore durante il periodo di franchigia di cui all'art. 13, comma 2.
3. Nei casi di cui al presente articolo, il Comune procederà previa contestazione formale dell'inadempimento, con assegnazione di un termine per eventuali controdeduzioni o per la rimozione della violazione, salvo i casi di particolare gravità o urgenza incompatibili con la preventiva diffida.
4. In caso di risoluzione o decadenza per fatto imputabile al conduttore:
 - a il Comune rientrerà nella piena disponibilità del compendio;
 - b tutte le opere, addizioni, migliorie, varianti e trasformazioni inseparabili realizzate fino a quel momento resteranno acquisite di diritto e gratuitamente al patrimonio comunale, senza alcun diritto del conduttore a indennizzo, rimborso o compenso, anche con riferimento agli investimenti non ancora ammortizzati, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile;
 - c non sarà dovuta alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale;
 - d il Comune potrà escutere, in tutto o in parte, le garanzie prestate, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.
5. Qualora la risoluzione intervenga durante la fase di esecuzione dei lavori o prima della loro regolare ultimazione, il Comune potrà escutere la garanzia fideiussoria integrativa prestata a copertura degli interventi; qualora la risoluzione intervenga successivamente all'ultimazione dei lavori o durante il periodo di gestione, potrà essere escussa la cauzione definitiva, ferma restando la facoltà di agire per il maggior danno.

6. In tutti i casi di risoluzione o decadenza per fatto imputabile al conduttore, quest'ultimo resta obbligato al pagamento dei canoni, degli oneri accessori, delle utenze, dei tributi e di ogni altra somma maturata fino alla data di effettiva riconsegna del compendio, libero da persone e cose.
7. Costituisce causa di decadenza dal rapporto anche la sopravvenuta impossibilità di prosecuzione dell'attività per fatto imputabile al conduttore o la perdita definitiva dei presupposti soggettivi o autorizzativi essenziali per la prosecuzione del rapporto, quando tali situazioni non siano sanabili nei termini assegnati dal Comune.

ART. 24 – SPESE CONTRATTUALI E FORO COMPETENTE

1. Tutte le spese inerenti alla stipula e alla registrazione del contratto di locazione (imposte di bollo, imposte di registro, diritti di segreteria) sono a totale ed esclusivo carico del conduttore aggiudicatario. L'imposta di registro per le annualità successive alla prima sarà ripartita in misura uguale (50%) tra le parti, come per legge.
2. Per qualsiasi controversia inerente l'interpretazione, l'esecuzione o la risoluzione del contratto di locazione che non si riesca a definire in via bonaria, sarà competente in via esclusiva il Foro di Torino.