



COMUNE DI BORGOFRANCO D'IVREA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10013 – Via Mombarone n°3 - Cod. Fisc. / P. IVA 01799260011 Tel. 0125/755811 – Fax 0125/751328
e-mail comune@comune.borgofranco.to.it - indirizzo PEC: comune.borgofrancodivrea@pec.it
Internet: www.comune.borgofranco.to.it

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE

Gestione area camper BALMETTI

PREMESSO CHE:

- Con Deliberazione l'organo politico ha approvato il Progetto Esecutivo relativo alla realizzazione di riqualificazione dell'area camper in località Balmetti al fine di partecipare all'avviso disposto dal Ministero del Turismo;
- con Determinazione da parte del Responsabile del Servizio tecnico-Manutentivo e Lavori pubblici n. ___ del __/__/__ è stata indetta procedura aperta per l'affidamento in concessione dell'area attrezzata per la sosta camper sita in località Balmetti;
- con Determinazione da parte del Responsabile del Servizio tecnico-Manutentivo e Lavori pubblici n. ___ del __/__/__ si è proceduto ad aggiudicare provvisoriamente la gara in questione all'Impresa/Società _____ (codice fiscale _____), avente sede legale in via _____, alle condizioni offerte e previste nel bando di gara, rinviando l'aggiudicazione definitiva al positivo esito delle verifiche previste da parte del V Settore – Lavori Pubblici e Patrimonio;
- con Determinazione da parte del Responsabile del Servizio tecnico-Manutentivo e Lavori pubblici n. _____ del __/__/__ è risultata aggiudicataria della procedura aperta l'Impresa/Società _____ (codice fiscale _____), avente sede legale in _____ prov. _____ via _____,

Le parti convengono e sottoscrivono quanto segue:

Art. 1 – Oggetto

- Il Comune di Borgofranco d'Ivrea affida in Concessione la gestione economico-funzionale dell'area attrezzata per la sosta camper sita in località Balmetti con 32 piazzole, , identificata catastalmente al Foglio 13 – Mappale 95 e 96, comprensiva di servizi, impianti e infrastrutture.
- La concessione è effettuata dal Comune e accettata dal concessionario con oneri a proprio carico, alle condizioni stabilite nel bando di gara e nel presente atto.

Art. 2 – Descrizione dell'area

Le opere di riqualificazione verranno eseguite a decorrere della fine del mese di settembre 2026 e dovranno terminare entro il mese di febbraio 2027

Detti interventi risultano essere meglio identificati con gli elaborati progettuale che si allegano, e di seguito riportati:

Riorganizzazione planimetrica, viabilità interna e stalli camper : È prevista la modifica della corsia di manovra e la conseguente rilocalizzazione degli stalli destinati alla sosta temporanea di autocaravan, con l'obiettivo di ottimizzare l'uso delle superfici disponibili e incrementare le aree a verde.

Gli stalli sono dimensionati secondo normativa vigente e dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale.

La sistemazione dell'area prevede superfici idonee al carico veicolare e corretta regimentazione delle

acque meteoriche.

L'intervento comprende:

- demolizioni puntuali delle pavimentazioni esistenti;
- realizzazione di nuovo sottofondo stabilizzato;
- nuova pavimentazione bituminosa;
- segnaletica orizzontale e verticale;
- cartellonistica informativa dedicata all'area camper.

Riqualificazione e ampliamento delle aree verdi – Area attrezzata : La riduzione delle superfici pavimentate consente l'ampliamento delle aiuole e delle superfici verdi esistenti, con formazione di tappeto erboso e sistemazione del verde.

L'intervento riguarda prevalentemente l'estensione delle aree verdi esistenti, integrate da limitate porzioni di nuova formazione.

All'interno delle aree verdi saranno inserite:

- tavoli pic-nic ancorati al suolo, destinati alla sosta e alla fruizione collettiva degli spazi aperti;
- attrezzature ludiche per bambini, complete di pavimentazione antitrauma;
- attrezzature sportive outdoor;
- panchine e cestini portarifiuti.

Gli arredi e le attrezzature saranno realizzati in materiali idonei per esterni, resistenti agli agenti atmosferici e conformi alle normative di sicurezza vigenti. La disposizione è studiata per garantire adeguato distanziamento, accessibilità e integrazione armonica nel contesto paesaggistico, favorendo momenti di aggregazione e permanenza qualificata

Completamento recinzione perimetrale in legno : È previsto il completamento della recinzione perimetrale in legno, in continuità con quella esistente.

L'intervento comprende:

- realizzazione di plinti di fondazione;
- posa di elementi verticali in legno trattati per resistere agli agenti atmosferici;
- integrazione formale con la parte già presente.

L'opera garantisce delimitazione, sicurezza e corretta integrazione paesaggistica.

Regolamentazione degli accessi – Sbarra automatica : È prevista l'installazione di una sbarra automatizzata in corrispondenza dell'ingresso carrabile unico e principale dell'area.

Il sistema sarà dotato di apertura automatica e dispositivo di controllo accessi, al fine di garantire gestione ordinata della sosta e maggiore sicurezza.

Rifacimento blocco servizi e realizzazione lavanderia : Il blocco servizi esistente sarà oggetto di ristrutturazione completa.

La nuova configurazione interna prevede:

- ristrutturazione dei servizi igienici e delle docce nelle porzioni laterali;
- inserimento di locale lavanderia nella parte centrale del fabbricato, con installazione di una lavatrice e un'asciugatrice.

L'intervento comprende:

- demolizione delle finiture esistenti;
- rifacimento pavimenti e rivestimenti;

- adeguamento impianti idrico-sanitari ed elettrici;
- produzione di acqua calda sanitaria;
- sostituzione della porta di ingresso con serramento a doppio battente in PVC effetto legno, coerente con il contesto.

L'obiettivo è rendere l'intero blocco pienamente fruibile, igienicamente adeguato e idoneo all'utilizzo continuativo.

Installazione colonnine di ricarica elettrica : Saranno installate n. 2 colonnine di ricarica per veicoli elettrici, destinate principalmente ai camper elettrici o ibridi plug-in, ma utilizzabili anche per veicoli leggeri.

Le postazioni saranno dotate di:

- linea elettrica dedicata;
- quadro di protezione;
- segnaletica specifica
- conformità alle normative vigenti.

L'inserimento è previsto in coerenza con l'organizzazione degli stalli.

Spostamento isola ecologica : È previsto lo spostamento dell'attuale isola ecologica in posizione più funzionale rispetto alla nuova organizzazione planimetrica.

La nuova configurazione prevede struttura perimetrale in legno con funzione di contenimento e schermatura dei contenitori, migliorando l'integrazione paesaggistica.

Servizi aggiuntivi : È prevista l'installazione di distributori automatici di bevande e beni di prima necessità, al fine di incrementare l'autonomia dell'utenza e qualificare l'offerta dell'area.

Art. 3 - Durata

La durata dalla concessione per la gestione dell'area camper è fissata in 10 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Il servizio dovrà essere attivo 7 mesi/anno.

L'Ente Concedente si riserva la facoltà di prorogare la durata del contratto, agli stessi patti e condizioni, per un periodo massimo di ulteriori 5 (cinque) anni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 120, comma 10, del Codice.

Art. 4 – Canone

l'affidamento in concessione comporta la corresponsione da parte del concessionario di un canone annuo risultante dall'offerta economica a rialzo definita in sede di gara, che non potrà essere inferiore ad € _____ annui, con l'obbligo, per i soggetti interessati, di sostenere gli interventi manutentivi previsti e stabiliti dal contratto di concessione. Al canone sarà applicata l'IVA ai sensi di legge. Il canone è aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di concessione nella misura del 100% dell'indice Istat, senza necessità di preventiva comunicazione da parte del Comune. Il canone deve essere versato in una rata di pari importo entro il mese di ottobre di ogni anno solare

Art. 5 – Rischio operativo

Il concessionario assume integralmente il rischio operativo, inclusi domanda e costi.

Il rischio operativo della gestione, connesso alla domanda e/o all'offerta dei servizi, è interamente a carico del Concessionario, il quale si remunera esclusivamente con i proventi derivanti dalle tariffe

applicare all'utenza, senza alcun corrispettivo da parte dell'Ente Concedente.

Art. 6 – Attività e oneri a carico del concessionario

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri per la gestione e il funzionamento dell'area, tra cui:

- Garanzia della reperibilità entro 1 ora dalla chiamata per risoluzione problematica all'interno dell'area attrezzata.
- Manutenzione ordinaria di tutte le strutture, impianti e attrezzature, al fine di garantirne la perfetta efficienza e conservazione.
- La manutenzione ordinaria dell'area a verde, comprensiva di taglio erba e potatura e rimozione materiale.
- Manutenzione programmata, del sistema di controllo accessi, delle colonnine di ricarica.
- Garanzia di un servizio di assistenza agli utenti, tramite numero telefonico dedicato, i cui contatti devono essere chiaramente esposti all'ingresso dell'area e sui canali promozionali.
- Pagamento delle seguenti utenze: fornitura di acqua, energia elettrica, connessione internet. Il Concessionario dovrà provvedere alla voltura o alla stipula *ex novo* dei relativi contratti di fornitura prima dell'inizio dell'attività.
- Stipula delle polizze assicurative.
- Attività di promozione e marketing della struttura, preferibilmente tramite canali digitali, per favorire l'incoming turistico.
- Esposizione chiara e visibile delle tariffe applicate ai fruitori.
- Regolamentazione degli accessi.
- Divieto di realizzare opere edilizie o nuove volumetrie non preventivamente autorizzate per iscritto dall'Ente Concedente.
- Presentazione all'Ente Concedente, con cadenza annuale, di una relazione sull'andamento della gestione, contenente dati su arrivi, presenze, tipologia di utenza, e un rendiconto economico.
- Adempimenti statistici ISTAT e comunicazione delle presenze all'autorità di Pubblica Sicurezza tramite il portale "Alloggiati Web", ai sensi della normativa vigente.
- Richiesta e ottenimento del Codice Identificativo Nazionale (CIN) di cui all'art. 13-ter del D.L. 145/2023.
- Riconsegna dell'area, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.
- Il Concessionario potrà svolgere attività complementari (es. installazione di distributori automatici, vendita di prodotti tipici o materiale turistico), previa autorizzazione scritta dell'Ente Concedente e nel rispetto delle normative di settore. I proventi di tali attività dovranno essere rendicontati.
- Presentazione del modulo presso l'ufficio Tributi per la raccolta e smaltimento rifiuti.
- Garantire la possibilità di accesso alle aree verdi attrezzate a tutti i soggetti, anche non direttamente correlati con la sosta camper, in quanto posta sul percorso della via Francigena.
- Pagamento delle seguenti utenze: fornitura di acqua, energia elettrica, connessione internet. Il Concessionario dovrà provvedere alla voltura o alla stipula *ex novo* dei relativi contratti di fornitura prima dell'inizio dell'attività

INOLTRE occorrerà prevedere la possibilità del Comune di poter utilizzare gratuitamente l'area, con congruo avviso anticipato, e in accordo con il soggetto gestore, per iniziative e manifestazioni organizzate in proprio o dallo stesso patrocinante.

Riconsegna dell'area, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e conservazione, salvo il normale deperimento d'uso

Art. 7 - Area e attrezzature

1. L'area deve essere gestita e utilizzata con cura e restituita, al termine della gestione, nelle medesime condizioni iniziali, fatta salva la naturale vetustà, e fatti salvi tutti gli interventi e lavori effettuati, che rimarranno di proprietà del Comune concedente.
2. Il rischio di eventuali furti o sottrazioni, perdite, danneggiamenti, atti di vandalismo resta a totale carico del concessionario, al quale compete la responsabilità della conservazione e della custodia dei beni per tutta la durata della convenzione.
3. Il concessionario ha l'obbligo di tenere in perfetto stato l'area, ivi comprese le aree di pertinenza della stessa, libera da materiali e attrezzature di qualsiasi genere, escluse quelle strettamente funzionali allo svolgimento delle attività.
4. Le attrezzature e gli arredi dell'area devono essere tenuti in perfetto stato di pulizia. E' fatto obbligo al concessionario di rimuovere prontamente rifiuti di qualsiasi genere, attrezzature dismesse e materiali di risulta delle attività.
5. L'area concessa non potrà essere destinata ad usi diversi da quelli previsti e il concessionario non potrà variarne la destinazione, se non previamente autorizzato dal concedente.

Art. 8 – Custodia di cose mobili di proprietà del concessionario

Il concessionario è costituito custode delle cose mobili, oggetti, attrezzature di proprietà del medesimo detenuti dallo stesso all'interno dell'area, a suo totale carico, rischio e pericolo, senza responsabilità alcuna dell'Amministrazione Comunale né per mancanze, sottrazioni, né per eventuali danni derivanti da qualsiasi causa.

Art. 9 - Sorveglianza sull'impianto e sulle attività

1. Il concessionario deve osservare, far osservare e vigilare costantemente affinché i fruitori e gli addetti rispettino tutte le vigenti disposizioni legislative e regolamentari nonché i provvedimenti che abbiano attinenza con il servizio assunto.
2. Il concessionario ha la facoltà di allontanare dall'area i soggetti che non rispettino in tutto o in parte i divieti, le limitazioni e le modalità d'uso stabilite o che tengano un comportamento non consono.

Art. 10 - Vicende soggettive del concessionario

1. Il concessionario è tenuto a comunicare al Comune concedente ogni variazione dell'atto costitutivo e dello statuto, così come delle variazioni alla denominazione/ragione sociale. Tale comunicazione deve pervenire all'ufficio protocollo del concedente entro 15 giorni dalla variazione.
2. Il concessionario è tenuto altresì a dare tempestiva comunicazione al Comune concedente di ogni variazione relativa al rappresentante legale e alle cariche sociali.

Art. 11 – Organizzazione del lavoro e del personale

- Il Concessionario gestirà il servizio con proprio personale, assumendosene tutti gli oneri retributivi, contributivi, assicurativi e antinfortunistici.
- Nessun rapporto di lavoro subordinato o di altra natura potrà instaurarsi tra il personale impiegato

dal Concessionario e l'Ente Concedente.

Art. 12 – Divieto di sub-concessione

È fatto assoluto divieto al Concessionario di cedere, in tutto o in parte, il contratto di concessione o di sub-concedere l'attività, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 13 – Osservanza di leggi e regolamenti

Il Concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le leggi e i regolamenti vigenti e futuri in materia di igiene, sanità, pubblica sicurezza, ambiente, urbanistica e sicurezza sul lavoro, assumendosene ogni responsabilità e onere.

Art. 14 - Garanzie

Il Concessionario è obbligato a stipulare e mantenere in vigore per tutta la durata della concessione:

- a) Una polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT/RCO) a copertura di tutti i danni a persone o cose che potessero derivare dall'esercizio dell'attività, con un massimale unico non inferiore a € 500.000,00. La polizza dovrà includere una clausola che tenga indenne l'Ente Concedente da ogni pretesa.
- b) Una cauzione definitiva a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, costituita ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, per un importo pari al 5% (cinque per cento) dell'importo contrattuale per l'intera durata della concessione (pari a anni 10).

Art. 15 - Responsabilità

1. Il concessionario, in virtù della presente convenzione, ha la responsabilità della gestione dell'area in concessione, per ogni sua parte, impianto e pertinenza, presente al momento di stipula della convenzione.
2. Il concessionario ha l'obbligo di sorveglianza e custodia, con le conseguenze di cui all'art. 2051 del Codice Civile in materia di responsabilità civile e penale.
3. Il concessionario è comunque responsabile di eventuali danni arrecati ai beni esistenti nonché d'ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione degli interventi e delle attività oggetto della concessione.
4. Il concedente non assume responsabilità conseguente ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del concedente.
5. E' espressamente fatto divieto al Concessionario (ed ad ogni altro soggetto a lui collegato), per qualsiasi motivazione o finalità, concedere in garanzia, pegno o ipoteca tutte e o parte delle strutture, infrastrutture e degli arredi ed attrezzature, rientranti nell'oggetto della concessione e comunque realizzate in forza dell'aggiudicazione della concessione.
6. Il concessionario è responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, tenendo sollevato il Concedente da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione del servizio oggetto della concessione ed è fatto obbligo di adottare, nell'esecuzione dei lavori, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze a tal fine necessari.
7. Salvo le diverse e più gravi conseguenze previste dalla legge, dai regolamenti o dal presente contratto, al concessionario possono essere applicate penali da un minimo di € 230,00 ad un massimo di € 2.300,00 per le violazioni degli obblighi previsti dal presente contratto ed, in

particolare, nei seguenti casi:

- Ritardato sul pagamento del canone annuale;
- Ritardata presentazione delle quietanze di pagamento delle polizze assicurative;
- Mancata o tardiva comunicazione all'ufficio indicato dal concedente di fatti, eventi o circostanze che possano incidere negativamente sulla integrità o funzionalità dell'impianto, delle strutture o degli impianti tecnologici;
- Mancata o tardiva comunicazione all'ufficio indicato dal concedente di fatti, eventi o circostanze che possano incidere negativamente sulla immagine del concedente nei confronti degli utenti e dei cittadini.

Articolo 16 - Risoluzione e recesso

Oltre a quanto previsto dall'art. 1453 e seguenti del Codice Civile, il contratto è risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nei seguenti casi di grave inadempimento:

- a) Violazione del divieto di sub-concessione.
- b) Sospensione ingiustificata del servizio per oltre 7 (sette) giorni consecutivi.
- c) Mancata stipula o rinnovo delle polizze assicurative.
- d) Grave e reiterata violazione degli obblighi di manutenzione.

L'Ente Concedente può inoltre risolvere il contratto per gli inadempimenti di non scarsa importanza e nelle altre ipotesi previste dalla legge, inclusa la disciplina di cui all'art. 122 del D.Lgs. 36/2023.

La risoluzione non dà diritto al Concessionario ad alcun indennizzo e comporta l'incameramento della cauzione definitiva, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

L'Ente Concedente ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto in qualsiasi momento per sopravvenute e motivate ragioni di pubblico interesse, con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni, da comunicarsi a mezzo PEC. In tal caso, al Concessionario spetterà un indennizzo limitatamente agli investimenti non ammortizzati, se previsto dalla normativa applicabile.

Art. 17 – Tracciabilità

- Obbligo sistemi digitali per pagamenti e reportistica. Trasmissione dati annuale al Comune.
- Tutti i pagamenti dovranno avvenire mediante strumenti elettronici tracciabili

Art. 18 – Controlli

1. L'Ente Concedente si riserva la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, ispezioni e controlli per verificare il corretto svolgimento del servizio ed il rispetto degli obblighi contrattuali.
2. In caso di accertata violazione, l'Ente Concedente contesterà per iscritto l'inadempimento, assegnando un termine perentorio per il ripristino. In caso di inottemperanza, si applicherà una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo, fatta salva la facoltà di risolvere il contratto per inadempimento.
3. Il concessionario è tenuto a fornire agli incaricati del Comune la propria incondizionata collaborazione, consentendo, in ogni momento, il libero accesso all'area e disponendo altresì che il personale comunque preposto al servizio fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli fosse richiesta in merito.
4. Il Comune ha diritto di accesso in tempo reale ai dati di occupazione e incasso mediante sistemi digitali messi a disposizione dal concessionario.

Art. 19 – Disposizioni finali

1. Al concessionario fanno carico, senza diritto di rivalsa, tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti il presente atto, ivi compresi bolli, diritti, spese di registrazione e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione.
2. E' individuato _____ quale autorità giudiziaria competente a dirimere eventuali controversie derivanti dal presente contratto.

Art. 20 – Normativa

Applicazione d.lgs. 36/2023 e normativa vigente. Foro competente quello territorialmente competente.

Per il Comune di Borgofranco d'Ivrea _____

Per la Società/Impresa _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e ss. del Codice civile, il concessionario dichiara espressamente di accettare le clausole contenute in tutti gli artt. del presente atto.

Per la Società/Impresa
