

Codice SB0108

D.D. 23 giugno 2014, n. 100

Approvazione schema di contratto di affitto degli spazi denominati "Wine Bar" all'interno della sede regionale di Bruxelles di Rue du Trone 62, di proprietà della Regione Piemonte, tra la proprietaria e l'Associazione Temporanea di Imprese formata da Associazione "Il Campanile ONLUS" e Associazione "Piemont a' Porter".

Premesso che la Regione Piemonte è proprietaria dell'immobile sito a Bruxelles, 62 Rue du Trône, in virtù dell'atto ufficiale sottoscritto il 24 novembre 2006 in esecuzione della Deliberazione della Giunta Regionale n. 42-4237 del 6 novembre 2006, adibito a propria sede di rappresentanza in Bruxelles;

vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 34-989 del 10 novembre 2010, che autorizzava la modifica della destinazione d'uso degli spazi di proprietà della Regione Piemonte siti al piano terreno ed al piano ammezzato dell'immobile di Rue du Trône 62 – Bruxelles ai fini dell'apertura di un esercizio di vendita e somministrazione di cibi e bevande al pubblico, per la realizzazione di un progetto di promozione dell'enogastronomia piemontese nel contesto europeo e che demandava a successivo atto dirigenziale l'individuazione del soggetto incaricato dell'allestimento, nonché della gestione dell'esercizio medesimo;

vista la determinazione dirigenziale n. 45 del 3 settembre 2013, con la quale si è proceduto all'indizione di procedura di gara ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto con cui sottoscrivere un contratto di affitto dei suddetti spazi, all'approvazione del disciplinare indicante l'oggetto di gara, l'elenco dei requisiti richiesti, il disciplinare di conduzione delle attività commerciali da svolgersi e l'elenco delle attrezzature installate e presenti nei suddetti spazi;

considerato che il suddetto disciplinare di gara prevede, tra l'altro:

- la descrizione e localizzazione dei beni;
- l'oggetto dell'affitto;
- modi e durata dell'affitto;
- determinazione del canone dell'affitto a base di gara;
- obiettivi e modalità di utilizzo degli immobili oggetto dell'affitto;

e che i suddetti elementi, oltre ai reciproci obblighi e responsabilità delle parti, sono contenuti nello schema di contratto, che si allega alla presente determinazione a farne parte integrante e sostanziale;

vista la determinazione dirigenziale n. 105 del 20 dicembre 2013 di aggiudicazione definitiva e conseguente individuazione dell'affittuario nell'Associazione Temporanea di Imprese formata da Associazione "Il Campanile ONLUS" e Associazione "Piemont à Porter",

considerato pertanto di addivenire alla stipula del contratto di affitto della durata di anni 3, prorogabili, con l'Associazione Temporanea di Imprese formata dall'Associazione "Il Campanile ONLUS" e dall'Associazione "Piemont à Porter", ai sensi dell'art. 33 lett. b) della Legge Regionale 23 gennaio 1984 n. 8, secondo lo schema allegato alla presente determinazione a farne parte integrante e sostanziale;

dato atto che il canone di affitto è determinato in complessivi € 24.000,00 più € 1.500,00 per l'utilizzo di n. 1 posto auto in rimessa chiusa;

preso atto che il sopra citato schema di contratto di affitto è stato approvato e sottoscritto, per preventiva accettazione, dall'Associazione Temporanea di Imprese formata dall' Associazione "Il Campanile ONLUS" e dall'Associazione "Piemont à Porter";

vista la nota prot. n. 7216/SB0108 del 6 giugno 2014 del Settore Patrimonio Immobiliare che autorizza il responsabile del Settore Affari Europei – Ufficio di Bruxelles alla stipula del contratto di affitto;

visto il parere favorevole del Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro prot. n. 19204 DB0708 del 19 giugno 2014 relativo all'esecuzione delle opere necessarie per l'adeguamento dei locali denominati "wine bar" al fine del rilascio delle autorizzazioni per l'attività commerciale e considerato che tale parere ritiene conveniente l'importo proposto;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto;

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

Visti gli articoli 4,16 e 17 del Dlgs n. 165/2001;

visti gli articoli 17 e 18 della Legge Regionale 23/2008 e s.m.i.;

viste le leggi regionali n. 1 e 2 del 5 febbraio 2014-06-10;

viste le Deliberazioni di Giunta Regionale n. 1-7079 e 2-7080 del 10 febbraio 2014;

determina

di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, la stipula del contratto di affitto con l'ATI formata dall'Associazione "Il Campanile ONLUS" e dall'Associazione "Piemont à Porter", ai sensi dell'art. 33 lett. b) della Legge Regionale 23 gennaio 1984 n. 8;

di approvare lo schema di contratto d'affitto allegato alla presente determinazione a farne parte integrante e sostanziale;

di demandare a successivo atto determinativo l'accertamento dell'entrata derivante dall'esecuzione del contratto.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della Legge regionale 22/2010, nonché sul sito ufficiale della Regione Piemonte, alla sezione "amministrazione trasparente" ai sensi dell'articolo 23 del Dlgs 33/2013.

Il Dirigente
Davide Donati

Allegato

CONTRATTO D'AFFITTO DEGLI SPAZI DENOMINATI "WINE BAR" ALL'INTERNO DELLA SEDE REGIONALE DI BRUXELLES DELLA REGIONE PIEMONTE.

TRA

la REGIONE PIEMONTE, proprietaria del bene, con sede in Torino, Piazza Castello 165, cod. fisc. 80087670016, qui rappresentata da **Davide Donati**, nato a Torino il 20/01/1973, il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di responsabile del settore Affari Europei - Ufficio di Bruxelles, (di seguito anche proprietario o concedente), autorizzato alla stipula del presente atto con nota prot. n. 7216/SB0108 del 6 giugno 2014 del Settore Patrimonio Immobiliare.

E

il Sig Davide Paglia, nato a Palermo il 19/04/1967, il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di Legale rappresentante dell'ATI formata da Associazione "Il Campanile Onlus" e "Associazione Piemonte à Porter".

Premesso che

- la Regione Piemonte è proprietaria, presso la sede di Bruxelles di rue du Trône 62 - 1050, di uno spazio destinabile ad esercizio commerciale adibito alla vendita e somministrazione di bevande ed alimenti al pubblico e che, conformemente alla D.G.R. 34-989 del 10/11/2010, la Regione Piemonte intende sfruttare tali spazi per promuovere l'enogastronomia piemontese ed il suo territorio nel contesto europeo.

- il bene è situato in territorio belga entro i limiti amministrativi del Comune di Ixelles ed è delimitato dal Clos de Parnasse, area ad accesso esclusivo pedonale orario (la mattina dalle 11 alle 7 dal lunedì al venerdì, 00-24 nel fine settimana ed i giorni festivi), da una sala esposizioni e da una sala conferenze, entrambe di proprietà regionale, in utilizzo condiviso ed oneroso con altri soggetti; lo spazio di cui sopra è localizzato al piano terreno all'interno del "Clos du Parnasse" 1050 - Bruxelles, alla sezione A/1, 2 parcella N12F2 del Catasto locale.

- la Regione Piemonte, con determinazione n. 45 del 3/9/2013 ha indetto una procedura ad evidenza pubblica in esito alla quale è stato selezionato quale vincitore l'ATI formata da Associazione "Il Campanile ONLUS" e Associazione "Piémont à Porter", con cui sottoscrivere un contratto di affitto avente ad oggetto i beni meglio indicati all'art.1 del presente contratto.

- alla luce del vigente quadro legislativo belga, al fine dell'ottenimento della licenza per l'esercizio delle summenzionate attività, è necessario operare tramite un'impresa commerciale di diritto belga e che la citata ATI ha comunicato all'Amministrazione regionale, con propria nota registrata con

prot. n. 7466/SB0108 del 12 giugno 2014, di aver conferito in data 12 marzo 2014 all'impresa commerciale "Entreprise Piémont AP" la funzione di gestore, rimanendo responsabile in solido con essa del pagamento dei canoni di affitto e di ogni obbligazione contrattuale,

Si stipula e conviene quanto segue.

ART. 1 - OGGETTO

Vengono consegnati in affitto, ai fini della loro gestione e delle responsabilità derivanti dall'uso da parte dell'affittuario, i seguenti beni:

- spazio di 89,60 m² al piano terreno destinati a locale wine bar;
- spazio di 101,63 m² piano ammezzato destinati a locali cucina e sala;
- spazio di 29,30 m² piano seminterrato destinati a locale deposito;
- spazio di 23,31 m² piano interrato destinati a locale deposito;
- eventuale superficie esterna destinabile a dehors, in accordo con le regole di gestione della comproprietà e previo ottenimento delle relative autorizzazioni;
- attrezzature di cui alla D.D. 45 del 3/9/2013 allegato II;
- n. 1 posto auto in rimessa chiusa al piano -1 dello stabile.

L'affittuario dei suddetti beni sarà tenuto ad utilizzarli nel quadro di un'impresa economica e organizzativa finalizzata ad un intervento organico di valorizzazione del sistema enogastronomico piemontese. A tal fine è imposto il rispetto del disciplinare di cui alla D.D. 45 del 3/9/2013 allegato I.

ART. 2 - DURATA

La durata dell'affitto viene fissata in anni 3, a decorrere dalla firma del presente contratto.

Entro un anno dalla scadenza del termine l'Amministrazione regionale si impegna a comunicare all'affittuario se intenda o meno indire una nuova gara per l'affitto del bene. In caso affermativo, concederà all'affittuario il diritto di prelazione alle stesse condizioni offerte dal soggetto risultato vincitore della nuova gara. In mancanza di tale comunicazione l'affitto si intende prorogato per ulteriori 3 anni, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 3, comma 5, e qualora l'affittuario non abbia comunicato all'Amministrazione regionale la sua intenzione di porre fine al contratto di locazione,

mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata almeno sei mesi prima della data di scadenza del contratto.

L'affittuario prenderà possesso dei locali all'atto della sottoscrizione del verbale di consegna dei locali.

Alla scadenza del contratto di affitto, sarà necessario sottoscrivere, da parte della Regione Piemonte e dell'affittuario, un verbale di riconsegna dei locali.

ART. 3 - CANONE ANNUO

Il canone annuo di affitto viene determinato in complessivi € 24.000,00 più € 1.500,00 per l'utilizzo di n. 1 posto auto in rimessa chiusa al livello -1 dello stabile. La corresponsione del canone avverrà in rate trimestrali anticipate.

La decorrenza del pagamento del canone avverrà a far data dalla sottoscrizione del contratto di affitto e del contestuale verbale di consegna dei locali.

L'entità dei pagamenti è determinata sulla base della differenza tra canoni dovuti e detrazione delle spese sostenute dall'affittuario, che si produrrà nel corso delle prime due annualità. Con il pagamento dell'ultima rata di canone del periodo contrattuale triennale si procederà ad eventuale conguaglio, tenendo conto delle spese effettivamente sostenute sulla base delle fatture presentate dall'affittuario. Saranno ammesse in detrazione esclusivamente le spese di cui all'articolo 6, commi 1 e 4, regolarmente documentate.

Il mancato pagamento del canone di affitto entro sessanta giorni dalla scadenza costituirà in mora l'affittuario senza necessità di richiesta scritta, con l'obbligo di corrispondere gli interessi, al tasso legale, e comporterà il potere di risoluzione unilaterale del contratto d'affitto da parte del proprietario. E' facoltà dell'Amministrazione regionale avvalersi della fideiussione di cui all'articolo 12.

Nel caso di proroga dell'affitto di cui all'articolo 2, comma 2, al canone annuo sarà apportato un aumento in rivalutazione, calcolato sulla base dell'indice "santé" del Regno del Belgio secondo la seguente formula:

$$\text{Affitto annuale di base rivalutato} = (\text{affitto annuale di base} \times \text{nuovo indice}) / \text{indice di partenza}$$

A tal fine i valori storici ed attuali dell'indice "santé" saranno reperiti al seguente indirizzo internet:

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/index_search/

ART. 4 - GESTIONE DEL BENE

L'affitto del bene è volto a promuovere il sistema enogastronomico piemontese e le sue eccellenze territoriali. L'affittuario utilizzerà il bene oggetto dell'affitto in modo adeguato, custodendolo con la diligenza di cui all'articolo 1176 del Codice civile, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti e delle norme vigenti, applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte. L'affittuario utilizzerà il bene per lo svolgimento, oltre che dell'ordinaria attività di vendita e somministrazione di bevande ed alimenti al pubblico, di attività quali degustazioni, serate a tema, presentazioni, animazione in generale in linea con il progetto presentato a seguito della procedura di selezione di cui alla D.D. 45 del 3/9/2013, nel rispetto delle indicazioni di cui all'allegato I alla predetta Determinazione dirigenziale e, in generale, nell'ottica della redditività e della valorizzazione del territorio regionale.

Art. 5 - ONERI A CARICO DELL'AFFITTUARIO

Sono a carico dell'affittuario:

- a) la quota di spese comuni dell'immobile afferenti agli spazi oggetto del presente contratto ed elencati all'articolo 1, comma 1, limitatamente ai corrispondenti decimillesimi, e, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le spese relative a:
 - contratti di utenza e noleggio dei contatori, laddove non si sia ancora proceduto a contabilizzazione separata delle relative utenze;
 - manutenzione, sorveglianza e controllo degli impianti di raffrescamento e di riscaldamento;
 - consumi di elettricità, acqua e gas afferenti alle parti comuni;
 - manutenzione, sorveglianza e controllo degli ascensori;
 - controllo periodico del sistema antincendio;
 - manutenzione e pulizia dell'immobile, delle parti comuni, compresa la pulizia delle facciate e della superficie esterna, degli ingressi;
 - ogni altra spesa comune dell'immobile riferibile agli spazi oggetto del presente contratto.
- b) l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per rendere e mantenere l'immobile in stato da servire all'utilizzo convenuto, salvo detrazione dal

- canone di affitto dei relativi costi sostenuti, con le modalità previste dall'articolo 6;
- c) l'acquisizione a propria cura e spese, di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso e/o altra forma di assenso necessario all'esercizio delle attività di cui all'articolo 1, ad esclusione del "permis d'urbanisme", già ottenuto dall'Amministrazione regionale;
 - d) la custodia e la pulizia degli spazi in affitto;
 - e) le coperture assicurative e garanzie come da successivi articoli 11 e 12;
 - f) tutte le spese di utenza: acqua, luce, riscaldamento, raffrescamento, nonché l'adeguamento impiantistico necessario per procedere alla contabilizzazione o stima separata delle stesse che dovrà avvenire nel più breve tempo possibile susseguentemente alla sottoscrizione del presente contratto; tali spese, preventivamente concordate con la Regione Piemonte, saranno portate in detrazione con le modalità previste dall'articolo 6;
 - g) l'acquisizione di qualunque strumentazione tecnica ulteriore per lo svolgimento delle attività, salvo diversi accordi con l'Amministrazione regionale;
 - h) tutte le spese per l'acquisto delle attrezzature, materiale vario e di quant'altro necessario per lo svolgimento delle attività;
 - i) la riconsegna degli spazi liberi da cose e persone alla scadenza del contratto, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 6, comma 4;
 - j) il rispetto della destinazione d'uso degli spazi, secondo il progetto presentato in sede di gara;
 - k) il rispetto dei regolamenti di condominio "Clos du Parnasse" e "Caroly II" all'interno dei quali sono inseriti gli spazi di cui all'articolo 1. Tali regolamenti sono disponibili presso la sede della Regione Piemonte di Bruxelles, Rue du Trône 62 - 1050.

L'affittuario, per tutta la durata del contratto, garantisce per tutto il personale addetto al servizio il rispetto delle norme di legge del Regno del Belgio, in particolare quelle relative al contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, le norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci.

ART. 6 - INTERVENTI FUNZIONALI ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' E MIGLIORAMENTI

I costi delle opere necessarie all'adeguamento della struttura al permesso urbanistico rilasciato dall'Amministrazione della Regione di Bruxelles-Capitale, e comunque necessarie al rispetto delle pertinenti normative del Regno del Belgio per l'espletamento delle

attività di cui all'articolo 4 del presente contratto, realizzate dall'affittuario, saranno portati in detrazione dai canoni d'affitto dovuti, con le modalità di cui all'articolo 3, comma 3. La mancata realizzazione di tali interventi, così come la loro realizzazione in difformità dal permesso, oltre ad impedire la detrazione dei relativi costi, comporta l'immediata interruzione del rapporto contrattuale, nonché il risarcimento dell'eventuale danno arrecato alla Regione Piemonte.

Gli interventi di cui al precedente comma 1 dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Regione Piemonte e dovranno essere terminati entro 75 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto.

In caso di cessazione anticipata del contratto, nulla sarà dovuto da parte della Regione Piemonte per quanto attiene i lavori eseguiti e non ancora portati in detrazione.

L'affittuario non potrà apportare alcuna ulteriore modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo assenso scritto da parte della Regione, che si riserva la facoltà di accertarne l'opportunità e/o la necessità. Salvo diverso esplicito accordo intervenuto con la Regione Piemonte, le eventuali ulteriori opere autorizzate ed eseguite saranno gratuitamente acquisite dalla Regione Piemonte, senza compenso alcuno, salva la facoltà della medesima di richiedere la remissione in pristino dei locali a cura e spese dell'affittuario. Analogo diritto spetterà alla Regione nelle ipotesi di rinuncia da parte dell'affittuario o di decadenza dall'affitto.

ART. 7 - SUB-AFFITTO

L'affittuario non può subaffittare il bene, anche solo parzialmente, senza il consenso del proprietario, pena l'immediata rescissione del contratto ed il risarcimento dei danni eventualmente arrecati.

ART. 8 - RESPONSABILITA' DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, esonera espressamente la Regione Piemonte da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose di terzi.

ART. 9 - SPESE

Le spese amministrative per il presente contratto sono determinate dalla Regione Piemonte e sono interamente a carico dell'affittuario che accetta di sostenerle.

ART. 10 - CONTROVERSIE. ELEZIONE DEL DOMICILIO

Le eventuali controversie che dovessero nascere per l'esecuzione del presente contratto sono di competenza del Foro di Torino. A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, l'affittuario elegge domicilio in Via Antonio Cecchi 17, Torino, la Regione Piemonte elegge domicilio in Torino, Piazza Castello 165.

ART. 11 - POLIZZE ASSICURATIVE

L'affittuario dovrà stipulare una polizza assicurativa contro gli incidenti a persone e cose che potrebbero derivare dallo svolgimento dell'attività per tutta la durata dello stesso. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore ad euro 1.000.000,00.

ART. 12 - GARANZIE

Le parti si danno reciprocamente atto che l'affittuario costituisce una garanzia fideiussoria per l'importo cumulato di due annualità a base di gara (€ 24.000), che espressamente prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Regione Piemonte.

La garanzia fideiussoria è svincolata al termine del rapporto contrattuale.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento.

Per le parti contraenti:

LA PROPRIETA' - REGIONE PIEMONTE

L'AFFITTUARIO -

Approvazione specifica

- Il Sig. Davide Paglia, in qualità di Legale rappresentante dell'ATI formata da Associazione "Il Campanile Onlus" e

"Associazione Piemonte à Porter", ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 Cod. civ. dichiara di approvare specificatamente le clausole contenute negli articoli n. 1 (oggetto), n. 2 (durata), n. 3 (canone annuo); n. 4 (gestione del bene); n. 6 (Interventi funzionali allo svolgimento delle attività e miglioramenti); n. 11 (Polizze assicurative); n. 12 (Garanzie).

Data ../../.....
L'affittuario
.....