SCHEMA DI CONVENZIONE

CONCESSIONE PER LA GESTIONE DEL BAR
DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

La presente concessione ha per oggetto la gestione di bar del Centro sportivo comunale sito in Certosa di Pavia (PV) via A,Moro 1;

L'immobile è identificato al N.C.T., foglio 2 mappale 541 come meglio individuato in colore verde e blu nelle planimetrie allegate, comprendente i seguenti locali:

- bar;
- servizi igienici del centro sportivo in uso al bar;

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al Concessionario e ritenuto dallo stesso idoneo all'uso.

L'immobile viene consegnato non arredato. La fornitura di arredi è a carico delConcessionario.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata dell'affidamento è stabilito in anni quattro con decorrenza dal…….,con facoltà discrezionale ed insindacabile dell'Amministrazione di proroga per altri quattro anni alle medesime condizioni del contratto in essere senza che l'affidatario possa vantare alcun diritto in merito Potrà essere concessa unicamente una proroga tecnica della concessione nelle more dell'espletamento della successiva gara. Il Comune di Certosa di Pavia si riserva la facoltà di interruzione anticipata della presente concessione, senza che il Concessionario nulla possa pretendere. La gestione del servizio dovrà essere condotta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività esercitate, con particolare riguardo all'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene e salute pubblica,nonché dell'ordine pubblico. Dovranno, inoltre, essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di impiantistica sportiva, nonché tutte le disposizioni in materia che potranno essere emanate a livello nazionale, regionale, provinciale e comunale nel periodo di validità della concessione. L'organizzazione delle attività deve essere improntata ai criteri di efficienza ed efficacia e deve rispondere ai canonidi correttezza e cortesia. Il Concessionario è tenuto ad intrattenere rapporti proficui con l'Amministrazione Comunale e con le Associazioni sportive locali, dando la massima disponibilità alle richieste di servizi e collaborazioni.

Art. 3 CONSEGNA DEI LOCALI

Il Comune consegnerà la struttura e le attrezzature nello stato in cui si trovano. Di tale consegna verrà redatto apposito verbale, che sarà sottoscritto da un rappresentante del gestore e da un referente dell'Area Servizi Tecnici. Con la firma del verbale di consegna il gestore riconosce che i beni immobiliari e mobiliari affidati in gestione sono in buono stato di efficienza e conservazione ed adeguati all'utilizzo ed ha l'obbligo di restituire i beni nelle stesse condizioni di efficienza e conservazione in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso.

Al termine del contratto il gestore potrà asportare quanto di sua proprietà, ripristinando lo stato dei locali e riconsegnandoli previo verbale di verifica dello stato dei luoghi.

Il gestore, alla scadenza del contratto, non potrà chiedere compenso relativo all'avviamento del servizio.

Il Concessionario si impegna ad eseguire le eventuali modifiche e migliorie previste in sede di offerta nell'espletamento della gara di appalto,

In caso di temporanea diminuzione dell'utilizzo, totale o parziale dell'immobile, in occasione di ristrutturazione o di riparazioni straordinarie eseguiti dal Comune, non spetta al Concessionario alcun risarcimento.

Art. 4 ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Il richiedente dovrà farsi carico di ogni onere connesso per l'avvio dell'attività e per la predisposizione delle documentazioni tecniche ed amministrative necessarie per l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla normativa vigente. Il Concessionario è gestore con propria ed autonoma organizzazione di mezzi, a proprio rischio e proprie spese, dell'esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande oggetto della concessione. Egli è tenuto all'osservanza di tutte le regole che tale attività comporta, con impegno ad esporre il listino dei prezzi. Sono a carico del concessionario tutti gli adempimenti burocratici (licenze, allacci utenze, autorizzazioni, nulla osta e simili) oggetto di concessione. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività dovranno essere intestate al Concessionario, il quale ne assumerà anche tutti gli oneri fiscali, restando il Concedente estraneo a qualsiasi rapporto che si verrà a configurare tra lo stesso, gli ospiti della struttura e i fornitori. Il Concessionario dovrà presentare al SUAP comunale apposita SCIA nel rispetto delle prescrizioni normative nazionali e regionali in materia, oltre che delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria ed edilizie. Alla scadenza della concessione il Concessionario produrrà la dovuta comunicazione di cessata attività come previsto dalla normativa vigente.

Vige l'assoluto divieto di installazione di apparecchi da intrattenimento non previsti dall'art. 10 comma 7 del T.U.L.P.S.

Art. 5 - ORARIO

L'esercizio del bar dovrà essere sempre aperto al pubblico in concomitanza con l'apertura degli impianti sportivi.

Il Concessionario dovrà garantire l'apertura giornaliera del bar come da Ordinanza vigente.Ogni modifica degli orari dovrà essere concordata con l'Amministrazione.

ART. 6 - INTROITI

Gli introiti derivanti dalla gestione dell'attività di bar oggetto di concessione spettano interamente al Concessionario.

ART. 7 - PUBBLICITA'

Il Concessionario gestirà a proprio favore ogni forma di pubblicità all'interno dell'immobile, nel rispetto della vigente normativa ed in conformità alle prescrizioni tecniche che dovranno essere impartite dall'Amministrazione Comunale tramite il competente ufficio.

Il Concessionario garantisce spazi pubblicitari idonei in forma gratuita all'Amministrazione per l'affissione da parte della stessa di materiale informativo pubblicitario il cui mantenimento non sia in contrasto o, comunque, di nocumento per l'attività commerciale svolta dal Concessionario.

E' fatta salva l'imposta sulla pubblicità, se dovuta, che dovrà essere versata secondo la normativa e le tariffe in vigore al momento.

ART. 8 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione è pari ad € 9.600,00 oltre IVA se dovuta, come da offerta in sede di gara. Il canone annuo è da pagarsi in 12 rate anticipate di uguale importo, con pagamento entro il giorno 15 del mese successivo.

A partire dalla seconda annualità i suddetti corrispettivi dovranno essere adeguati in relazione alla variazione assoluta, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

E' ad esclusivo rischio del Concessionario l'effettivo svolgimento dell'attività senza nessuna possibilità di diminuzione del canone.

ART. 9 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono posti a carico del Concessionario gli oneri derivanti da:

- installazione di quanto necessario per l'esercizio della somministrazione. La fornitura e l'installazione delle attrezzature degli arredi sono a carico completo del Concessionario, salvo approvazione preventiva da parte del Comune di eventuali lavori da eseguire;
- pulizia dei locali oggetto di concessione a propria cura e spese;
- manutenzione ordinaria della struttura e delle attrezzature;
- spese derivanti dallo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e/o assimilati agli urbani;
- diretta intestazione di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento;
- oneri relativi ai diritti di segreteria e sopralluoghi degli organi tecnici I.S.P.E.S.L..
- realizzazione di allaccio elettrico con posa di contatore intestato a suo carico.

ART. 10 - PERSONALE

Il Concessionario dovrà assicurare il servizio ed il funzionamento del bar con proprio personale e/o organizzazione. Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale dipendente e/o utilizzato per il funzionamento dell'impianto sportivo sono a carico del Concessionario che ne è il solo responsabile. E' escluso ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni indennizzo.

Il Concessionario, dovrà comunicare i recapiti di un responsabile reperibile.

ART. 11 - RESPONSABILITÁ

Il Concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio. E', inoltre, responsabile di qualsiasi danno od inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta od indiretta, dipendente dall'esercizio della concessione, sotto il profilo civile. Il Concessionario, prima della stipula della concessione, dovrà sottoscrivere e depositare in Comune apposita polizza assicurativa dei rischi di responsabilità civile per un massimale di almeno euro 500.000,00 per sinistro nei confronti degli utenti del servizio, del personale tutto, di eventuali terzi, compreso il Comune di Certosa di Pavia, per tutte le attività e le responsabilità inerenti il servizio, anche di somministrazione di alimenti e bevande, o in conseguenza dell'attività espletata, con riferimento alla struttura e a tutte le aree date in concessione. La polizza dovrà contenere la rinuncia al diritto di surroga da parte della compagnia nei confronti del Comune di Certosa di Pavia incluso amministratori, dipendenti e collaboratori a vario titolo.

Detta assicurazione dovrà essere valida almeno fino alla fine del settimo mese successivo alla scadenza del periodo di validità della concessione.

Le polizze dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale che ne potrà richiedere la modifica e dovranno essere presentate prima della stipula del contratto.

Al Concedente dovrà essere inviata copia delle quietanze regolarmente pagate alla Compagnia nei termini contrattuali, entro 15 giorni dal giorno di pagamento. Il Concessionario si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni di proprietà comunale che venissero danneggiati.

ART. 12 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Al Concessionario compete la manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature oggetto di concessione. La manutenzione ordinaria della centrale termica rimane al Comune in quanto la stessa serve anche altri locali; il Concessionario rimborserà al Comune la quota parte delle spese di manutenzione ordinaria di competenza.

ART. 13 – MIGLIORAMENTI E MODIFICHE IMPIANTISTICHE

Il Concessionario potrà eseguire opere e/o interventi di miglioria e modifiche impiantistiche che eccedano l'ordinaria manutenzione, soltanto previo consenso dell'Amministrazione concedente, e dovrà daquesta essere autorizzata mediante approvazione del relativo progetto presentato dal Concessionario, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente. Tutte le opere e/o interventi di cui sopra, al termine della concessione, faranno parte del patrimonio comunale, senza diritto ad alcun indennizzo connesso, direttamente o indirettamente, alla realizzazione degli stessi e a tal fine il soggetto gestore

approva apposita clausola di accettazione di tale condizione rinunciando contestualmente alle eventuali azioni previste nell'art. 2041 del codice civile. Per gli eventuali lavori autorizzati dovranno essere consegnate al Comune le necessarie dichiarazioni di conformità ed avviate le pratiche agli uffici competenti ove previsto.

ART. 14 - ONERI DEL COMUNE

Al Comune di Certosa di Pavia competono:

- la manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti tecnologici, intendendosi esclusivamente interventi necessari per conservare agli immobili la loro destinazione d'uso e per assicurare la stabilità della struttura.
- l'assicurazione dei locali oggetto di concessione contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile derivante dalla proprietà.

Qualora i lavori di manutenzione straordinaria si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza delle manutenzioni a carico del Concessionario o per riparare danni causati da azioni dolose, verrà dato corso alle procedure di rito per ottenere il risarcimento da parte degli autori del danneggiamento.

ART. 15 - VIGILANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli atti ad accertare:

- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti, anche in sede di gara;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza;
- la regolare tenuta e conduzione dei locali, sia dal punto di vista del corretto utilizzo degli stessi che sotto l'aspetto tecnico.

Con riferimento ad ogni anno solare il Concessionario deve presentare entro il 31 gennaio dell'anno successivo, al Comune di Certosa di Pavia, l'elenco dei lavori di manutenzione ordinaria effettuati nell'annualitàconclusa;

ART. 16 - DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

E' fatto espressamente divieto al Concessionario di cedere in tutto o in parte e sotto qualsiasi forma, la presente concessione, pena la decadenza del contratto.

ART. 17 - ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso di inadempimento del Concessionario alle obbligazioni previste dalla presente concessione, il Comune, dopo aver formalmente intimato al Concessionario medesimo l'adempimento entro congruo termine, avrà facoltà di ordinare l'esecuzione degli interventi necessari per il regolare funzionamento del bar con rivalsa dei relativi costi nei confronti del Concessionario.

ART. 18 - PENALI

Eventuali inadempienze ad obblighi derivanti dal presente capitolato comporteranno l'applicazione di penali economiche che verranno applicate dal Comune secondo la gravità delle inadempienze stesse, da un minimo di euro 100,00 ad un massimo di euro 1.000,00. Il Comune contesterà mediante lettera raccomandata A/R o PEC le inadempienze riscontrate assegnando un termine, non inferiore a 15 giorni, per la presentazione delle controdeduzioni e memorie scritte.

A seguito di valutazione delle controdeduzioni e memorie il Comune determinerà l'importo della penale.

A titolo indicativo e non esaustivo, potranno essere applicate le seguenti penali:

- per ingiustificata chiusura della struttura, una penale di euro 300,00 per giornata, fatte salve ulteriori responsabilità;
- per mancata o ritardata esecuzione delle opere di manutenzione programmata entro i termini richiesti per l'esecuzione dei lavori a seguito di formale diffida, verrà applicata una penale di euro 200,00 per ogni inadempienza contestata e per ogni giorno di ritardo o non esecuzione;
- per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa, verrà applicata una penale di euro 200,00 fatte salve le responsabilità penali ele sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;
- per mancato positivo riscontro alle lamentele dell'utenza per le quali è stata verificata la giusta causa

da parte dell'Amministrazione Comunale, euro 100,00 per ogni singolo caso.

ART. 19 - GARANZIA DEFINITIVA

Il Concessionario, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, deve costituire una garanzia definitiva di € …… (pari al 10% dell'importo totale della concessione). La garanzia dovrà essere costituita mediante cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa contenente:

- la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice Comune di Certosa di Pavia;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del Codice Civile.
- la garanzia resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto. Lo svincolo verrà autorizzato con apposito atto formale. Lagaranzia definitiva si intende prestata a tutela:
  a) dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto e della realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere obbligatorie di manutenzione;
  b) dell'eventuale risarcimento di danni derivanti a qualsiasi titolo dalla gestione;
  c) del rimborso delle spese che l'Amministrazione Comunale fosse eventualmente obbligata a sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento delle obbligazioni o cattiva esecuzione del servizio da parte del Concessionario. Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la garanzia risultasse insufficiente. Il Concessionario è obbligato a reintegrare, entro 15 gg., la garanzia di cui l'Amministrazione Comunale avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

ART. 20 - RECESSO PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE

Il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata del contratto, salvo cause di forza maggiore o altra situazione non imputabile al Concessionario. L'Amministrazione comunale ha il diritto, ai sensi dell'art. 21-sexies della legge n. 241/1990, di recedere unilateralmente dal contratto

per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, con un preavviso di 90 giorni consecutivi comunicato con lettera raccomandata A/R o PEC. In caso di recesso, la struttura oggetto della presente concessione dovrà essere riconsegnata nella piena ed incondizionata disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data fissata.

ART. 21 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

L'Amministrazione comunale, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dalla presente concessione e da quanto dichiarato in sede di gara, se non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di 15 gg., incamerando la garanzia definitiva prestata dal Concessionario, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, anche conseguente all'affidamento temporaneo a terzi della gestione della struttura conmaggiori oneri per il Comune. Alla risoluzione potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni. Sono comunque causa di risoluzione del contratto:

- gravi ragioni di pubblico interesse, qualora il Concessionario con il suo operato rechi danno al patrimonio comunale;
- gravi motivi di ordine igienico-sanitario, per problemi di sicurezza degli ospiti e dei lavoratori, per

l'uso improprio della struttura, per inadempienze contrattuali nei confronti dei propri dipendenti;

- qualora nella gestione si verifichino situazioni contrarie all'ordine ed alla morale pubblica;
- sopravvenute cause ostative in ordine ai requisiti soggettivi, morali e professionali del Concessionario;
- la dichiarazione di fallimento del Concessionario;
- la sub concessione totale o parziale del presente contratto;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del Concessionario;
- la sopravvenuta, assoluta e definitiva, impossibilità della prestazione da parte del Concessionario per causa a lui non imputabile;
- la mancata reintegrazione della garanzia definitiva a seguito dei prelevamenti operati dal Comune per fatti connessi con l'esecuzione del contratto;
- gravi e continuate violazioni da parte del Concessionario degli obblighi derivanti dalla presente concessione.

La concessione può essere, altresì, risolta anticipatamente con il consenso delle parti, previa concordata regolazione dei rapporti pendenti.

ART. 22 - SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione del Concessionario a causa di risoluzione del contratto o rinuncia alla concessione, l'Amministrazione comunale si riserva, alternativamente, di assegnare la concessione al concorrente che segue in graduatoria ovvero procedere a nuova assegnazione.

ART. 23 - CONTROVERSIE

Il Foro di Pavia è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente concessione.

ART. 24 - LEGGI E REGOLAMENTI

Per tutto quanto non previsto nel contratto di concessione, si fa espresso riferimento alle disposizioni del Codice Civile e dalle vigenti normative in materia. Il Concessionario sarà, altresì, tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti in quanto applicabili, ed in genere di tutte le prescrizioni che saranno successivamente emanate da pubblici poteri in qualunque forma, indipendentemente dalle disposizioni del presente capitolato, in particolare in materia di igiene epubblica sicurezza.

ART. 25 - CONTRATTO E SPESE RELATIVE

Il contratto viene stipulato in forma pubblica amministrativa. Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del contratto, nonché tutte quelle complementari e connesse, sono a carico del Concessionario.