

P. I. S. T. MADONIE – SERVIZI ALLA COMUNITA'

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO
_____ DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA _____**

L'anno duemila____, il giorno _____ del mese di _____
nella Casa Comunale di _____ (Provincia di Palermo) dinanzi a me _____,
Segretario del Comune di _____, sono presenti:

da una parte

1) Il Comune di _____, con sede in _____ - Partita IVA
_____ legalmente rappresentato dal _____, nato a
_____ il _____ nella **qualità di Responsabile del Settore _____ del
Comune di _____,**
e dall'altra parte

2) La _____ con sede
in _____ P.I.V.A. _____ rappresentata da
_____ nato a il _____ (Concessionario);

Detti componenti della cui identità personale e capacità giuridica io sono personalmente certo,
rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni.

Premesso:

- che con determinazione n° _____ del _____ del _____, è stato approvato il
bando di gara e lo schema di convenzione relativi alla concessione in uso dell'immobile
denominato _____ di via _____;
- che con determinazione n° _____ del _____ del _____, che viene al presente atto
allegata, è stata aggiudicata la concessione in uso dell'immobile sito in _____ a
_____ con sede in _____.
- che conseguentemente le parti intendono, di comune accordo, disciplinare, come in appresso, le
modalità e le condizioni di espletamento della concessione stessa;
si conviene e si stipula quanto appresso:

Art.1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Con la presente convenzione il Comune di _____ concede l'uso dell'immobile denominato
_____, come da planimetria allegata, sito in via _____ costituito da:

- _____ (Descrizione puntuale dell'immobile)
alla Ditta _____.

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al
Concessionario; alla data di consegna sarà redatto congiuntamente dalle parti apposito verbale di
consistenza.

La concessione è regolata dalle clausole stabilite dalla presente convenzione, nonché, da quelle che
potranno essere successivamente sancite da specifiche disposizioni di legge inerenti il settore di
attività.

ART.2

DURATA DELLA CONCESSIONE

La presente concessione avrà la durata di anni 15 (quindici) consecutivi a decorrere dalla data di
consegna dell'immobile a seguito dall'avvenuta ultimazione dei lavori e diventerà esecutiva solo con

la formale consegna dell'immobile.

Entro 6 (sei) mesi dal termine naturale di scadenza della convenzione, e sempre che il periodo della concessione sia trascorso nell'osservanza da parte del Concessionario delle clausole inserite nella presente Convenzione, il Concessionario potrà richiedere la proroga della stessa per un periodo non inferiore a 5 (cinque) anni, indicando i termini economici della proposta di proroga. L'Amministrazione Comunale, qualora intendesse mantenere una gestione convenzionata dell'immobile in parola, entro 30 gg. dalla ricezione della proposta, ne valuta i termini e dichiara di accettarla o meno. Il silenzio è escluso quale forma di manifestazione del consenso.

Nel caso in cui il Concessionario non abbia fatto richiesta di proroga entro i termini previsti, o tale richiesta sia stata rifiutata dall'A.C. e la stessa intenda ugualmente concedere in uso l'immobile Comunale, entro 3 (tre) mesi dal termine della concessione, procederà ad indire un nuovo libero confronto concorrenziale per la concessione in uso dell'immobile per un ulteriore periodo di anni 15 (quindici), e il Concessionario, a parità di condizioni, avrà diritto di priorità nella nuova concessione, rispetto ad ogni altra offerta pervenuta.

ART.3 ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si assume l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali dell'immobile consistenti in:

- riparazione e mantenimento delle pavimentazioni degli spazi sia interni che esterni;
- lavaggio e disinfezione giornaliera di tutti i servizi igienici;
- lavaggio giornaliero di tutte le pavimentazioni;
- sostituzioni e riparazioni di serrature e vetri degli infissi interni ed esterni;
- riparazione, rifacimento e coloritura delle pareti interne;
- sostituzione di piastrelle rotte;
- manutenzione dell'impianto elettrico, sostituzione lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione, compreso lampade e corpi di illuminazione;
- manutenzione dell'impianto idrico e degli estintori;
- verniciatura periodica dei cancelli e di tutte le opere in ferro presenti;
- efficiente manutenzione compreso eventuale spurgo dei condotti di scarico dei reflui fognari.

Il Concessionario si impegna e si obbliga inoltre:

- a) a mantenere comunque l'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al Concedente, al termine della convenzione, in perfetto stato di funzionalità;
- b) alla custodia dell'immobile;
- c) alla stipula diretta dei contratti per la somministrazione dell'energia elettrica e dell'acqua;
- d) all'eventuale spesa di manutenzione straordinaria che dovesse essere dipendente dal cattivo uso o incuria, o da cattiva esecuzione dei lavori di riattivazione previsti per consentire la fruibilità dell'immobile, o dall'omessa manutenzione ordinaria, che rimane a suo carico;
- e) alla gestione dell'immobile nel rispetto delle norme di legge in ordine rispettivamente all'affluenza del pubblico nel numero di unità consentite, al personale addetto alla sorveglianza degli utenti.

Il Concessionario permetterà ed agevolerà le visite periodiche che tecnici e funzionari incaricati del Comune riterranno di effettuare.

L'A.C. potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori manutentivi ordinari che si rendessero necessari; tali decisioni dovranno essere formalizzate con apposito verbale.

Il Concessionario presenterà al Comune, su sua formale richiesta, relazione annuale sulla gestione dell'immobile.

ART.4 PRESCRIZIONI DI SICUREZZA

Laddove ricorra il funzionamento dell'immobile anche nelle ore serali, il Concessionario, al fine di sopperire alle esigenze di sicurezza, è onerato della acquisizione e collocazione di un gruppo elettrogeno, di adeguata potenza, e di un gruppo di continuità per consentire la regolare illuminazione, in caso di interruzioni nella fornitura di energia elettrica e permettere così l'evacuazione dell'immobile senza panico.

ART.5 PROVENTI DI GESTIONE

Il Concessionario assumerà in proprio la gestione dell' immobile e tutti gli oneri previsti nella presente convenzione, accettando quale proventi:

- le entrate derivanti dall'applicazione del piano tariffario redatto dallo stesso Concessionario ed approvato dall'Amministrazione;
- quelli derivanti dalle attività (se esercitate) di ristorazione, caffetteria, guardaroba, book shoop, laboratori, foresteria, sportive e ludico-ricreative, i servizi di accoglienza ivi inclusi quelli di assistenza e di intrattenimento per l'infanzia e non;
- quelli relativi alla pubblicità, nonché, tutti i proventi comunque riferibili alla gestione dell'immobile (biglietti d'ingresso in occasione di mostre, sponsorizzazioni, pubblicità, gare ed eventi, compensi e/o provvigioni per lo svolgimento di attività...).

ART. 6 RISORSE COLLATERALI

A meglio specificare il contenuto dell'art.5, è consentito, come parte integrante del corrispettivo, lo sfruttamento di eventuali risorse collaterali generate attraverso la gestione dell'immobile, purché, compatibili con la destinazione della struttura. In particolare, viene consentito di introitare:

- proventi provenienti dalla somministrazione di bevande attraverso dispenser automatici e sempre che gli stessi siano decorosamente tenuti e condotti da personale munito di relativo certificato sanitario e degli altri certificati, autorizzazioni e nullaosta previsti per legge;
- proventi della pubblicità di ogni genere effettuata all'interno della struttura, previo pagamento di tutte le tasse ed i diritti dovuti ai sensi del D. Lgs. 15 Novembre 1993, n.507, ed a condizione che il Concessionario provveda all'eventuale gestione della pubblicità in maniera diretta, senza possibilità di cessione a terzi.

Nell'ambito del rapporto di concessione, il Concessionario è autorizzato a sottoporre all'Amministrazione Comunale eventuali iniziative volte ad una migliore fruizione ed utilizzo dell'immobile in ragione della domanda degli utenti, che valorizzino il patrimonio comunale e rispondano ad una sua corretta utilizzazione.

ART.7 PERSONALE

Il Concessionario si obbliga:

- a) ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori dipendenti per il settore di attività e gli accordi locali integrativi dello stesso e ad osservare tutte le disposizioni in materia di assicurazioni sociali, previdenziali e di collocamento;
- b) ad osservare e a fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico, agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Per quanto attiene al personale utilizzato dal Concessionario (guardiania, pulizia, funzionamento e

custodia dell'immobile), il Concessionario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il Concessionario medesimo ed i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art.1676 del Codice Civile (diritti degli ausiliari dell'appaltatore verso il committente). E' esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione Comunale per infortuni che dovessero derivare dall'esecuzione dei lavori previsti nella presente convenzione e per qualsiasi risarcimento venisse richiesto da terzi, in conseguenza di infortuni verificatisi nel corso delle opere di manutenzione.

Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'A.C., dell'osservanza delle norme anzidette da parte di eventuali terzi incaricati per l'esecuzione di lavori avuto riguardo ai loro rispettivi dipendenti.

ART.8 AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Il Concessionario si obbliga all'onere dell'acquisizione di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni per lo svolgimento delle attività cui è destinato l'immobile.

Resta inteso che in caso di anticipata risoluzione della concessione e alla scadenza naturale della medesima, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni decadono automaticamente e si intendono acquisite automaticamente dal Comune che ne potrà disporre liberamente, senza che il Concessionario possa vantare diritti di qualsiasi natura anche economica.

ART.9 FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

Il Concessionario si impegna a garantire l'uso pluralistico dell'immobile, particolarmente per le fasce d'uso rivolte alle categorie d'utenti che l'A.C. potrà indicare (bambini, anziani, soggetti a rischio di marginalità, ...).

Nell'ambito della propria attività promozionale, il Concessionario potrà utilizzare personale esperto per l'attivazione della stessa.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di potere fruire dell'immobile per manifestazioni pubbliche coinvolgenti l'interesse cittadino, ed in tal caso dovrà essere assicurata da parte del gestore la necessaria assistenza tecnico-organizzativa all'immobile e concedere libero accesso al pubblico per assistere alle manifestazioni.

L'A.C. dovrà comunicare alla ditta, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni, l'intenzione di fruire dell'immobile.

Per ogni giornata in cui l'A.C. fruirà dell'immobile, e sino ad un massimo di giorni 10 (dieci) per ogni anno solare, nulla dovrà corrispondere a fronte del regolare funzionamento di tutti i servizi. Tuttavia, nel caso in cui la fruizione diretta da parte dell'A.C. superi i 10 (dieci) giorni su previsti, al concessionario spetterà, quale contributo alle spese e indennità di mancato uso diretto, una quota pari al ricavo giornaliero spettante al Comune dall'introito del canone di gestione (totale canone di gestione diviso 250 giornate annue previste di funzionamento) incrementato del 100%.

ART.10 OBBLIGHI ASSICURATIVI

A copertura del furto a primo rischio assoluto e a copertura dei danni a terzi, alle cose (anche di terzi) e all'immobile (comprensivi dei danni alle cose) derivanti anche da incendi, scoppi, atti vandalici o moti popolari, eventi sismici e da qualsiasi e altra causa, il Concessionario ha stipulato la polizza assicurativa n° _____ con la Compagnia di assicurazioni " _____ ", per la copertura dei predetti rischi con un massimale di Euro _____, con vincolo a favore dell'Amministrazione Comunale, esonerando espressamente l'Amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità e/o accollo di oneri per danni

provocati da terzi e fermo restando ogni responsabilità del Concessionario nei confronti dell'A.C. e/o di terzi.

Copia di detto contratto, oltre al vincolo, viene allegato al presente atto per farne parte integrante.

ART.11 CAUZIONE

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi e delle prestazioni di qualsiasi natura previste nella presente convenzione, il Concessionario ha costituito, nei modi previsti dalla legge, in favore del Comune di _____ un deposito cauzionale del valore di euro _____ che si allega al presente atto per farne parte integrante.

ART.12 DIVIETO DI SUBAPPALTO

Il Concessionario non potrà concedere a terzi, né, parzialmente, né, temporaneamente, con o senza corrispettivo, la gestione della struttura, né, potrà utilizzarla per usi diversi da quelli stabiliti nella presente convenzione.

Il concessionario, assumendo con la concessione la gestione dell'immobile, esenta da ogni onere e responsabilità civile il Comune.

ART.13 CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE

L'importo del corrispettivo, che tiene conto dell'offerta economica formulata da parte del Concessionario, si compone di:

- a) cofinanziamento iniziale pari ad € _____ che dovrà comunque essere integralmente versato entro la data di ultimazione dei lavori;
- b) canone di gestione annuo pari ad € _____.

Il Concessionario si impegna a pagare trimestralmente il canone pattuito. Il mancato pagamento di due canoni trimestrali consecutivi, comporterà la rescissione della convenzione.

ART.14 INADEMPIMENTO E RECESSO DEL CONCESSIONARIO

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C., l'Amministrazione Comunale resta facoltata nel risolvere di diritto la concessione, con rivalsa diretta sulla cauzione e con azione di risarcimento per inadempimento, nel caso in cui non venga esattamente rispettato quanto previsto dagli art. 3 "Oneri ed obblighi a carico del Concessionario", art. 7 "Personale"; art. 9 "Funzionamento del servizio", art. 10 "Obblighi assicurativi", art. 11 "Cauzione" e art. 12 "Divieto di subappalto".

In caso di inadempimento di quanto disposto nella presente convenzione, il Comune di _____ potrà dichiarare la decadenza del Concessionario con effetto immediato, incamererà la cauzione salvo comunque il diritto al risarcimento degli ulteriori danni.

ART.15 RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE A FINE GESTIONE

Alla scadenza della concessione, il Concessionario è obbligato a restituire, con verbale congiunto di riconsegna, i beni nello stato di fatto in cui si trovavano al momento della stesura del verbale di cui all'art.1, salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 16
RICHIAMO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non espressamente contemplato nella presente convezione vanno richiamate le disposizioni legislative in materia.

ART. 17
INSORGENZA DI CONTROVERSIE

Per la soluzione di tutte le controversie, così durante la concessione come al termine della stessa, quale che sia la loro natura, tecnica, amministrativa o giuridica, che non si siano potute definire in via amministrativa, le parti in applicazione della normativa vigente, escludono l'applicazione della normativa sulle competenze arbitrali.

Pertanto resta convenuto che nel caso di controversie nascenti dalla presente convenzione, che non si siano potute definire in via amministrativa, la competenza resta attribuita, in via esclusiva, al Tribunale civile competente per territorio.

ART. 18
SPESE

Le spese inerenti il presente atto, imposte e tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, saranno a carico del Concessionario.

ART. 19
NORMA GENERALE

E' esclusa l'applicabilità di tutte le disposizioni in contrasto con la convenzione in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto

IL CONCESSIONARIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Concessionario dichiara di conoscere ed approvare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del Codice Civile, le clausole di cui agli artt. 1-2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONCESSIONARIO