

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO - PROVINCIA DI MILANO

CONTRATTO DI CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL BAR E DEI LOCALI ALL'INTERNO DELLA BIBLIOTECA CIVICA "LINO PENATI" DI VIA CAVOUR N. 51.

.... omissis

Art.1- OGGETTO

Il Comune di Cernusco sul Naviglio, denominato "concedente", con il presente atto concede alla Ditta _____, denominato "concessionario", che accetta, ai patti ed alle condizioni di seguito precisati, la concessione in uso dei locali ed arredi per la gestione del servizio bar e dei locali all'interno della Biblioteca Civica "Lino Penati" di via Cavour n. 51 a Cernusco sul Naviglio.

Detti locali e relativa pertinenza sono al piano terra della Biblioteca e la superficie a disposizione per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande è descritta nelle planimetrie (allegato 1) ed è così composta:

- circa mq. 42,40 - n. 1 locale appositamente arredato, dedicato a bar,
- circa mq. 11, 58 dedicati a spazi di servizio e magazzino,
- circa mq. 28,00 dedicati a spazio all'aperto con tendoni di protezione,
- circa mq. 4.57 per pubblico accesso anche per disabili.

Le attrezzature e gli arredi presenti sono quelli elencati nel verbale relativo (allegato 2).

Art.2 - DURATA

Il presente contratto ha validità per un periodo di 2 (due) anni, dal giorno 01.08.2008 al giorno 31.07.2010, eventualmente prorogabili per un periodo di 1 (uno) anno, a seguito di provvedimento espresso dal concedente.

Tale esercizio costituisce mera facoltà per l'Ente senza che l'aggiudicatario possa sollevare pretese o diritti di sorta.

In mancanza del provvedimento di proroga la concessione si intenderà scaduta alla data sopra indicata ed il concessionario dovrà rilasciare i locali.

Si stabilisce altresì che al termine del contratto tutte le attrezzature e l'arredo di proprietà al Comune, anche quelle eventualmente sostituite o riparate o migliorate dal concessionario, dovranno essere restituite in buono stato di conservazione, funzionanti ed utilizzabili, senza pretesa alcuna.

Art.3 - CORRISPETTIVO

Il canone annuo di concessione viene pattuito in complessive € _____ (euro _____/00) (I.V.A. esclusa), da versarsi in due rate semestrali anticipate.

Il canone annuo di concessione sarà soggetto a rivalutazione annuale sulla base degli indici ISTAT (100%), risultanti alla data del 31 dicembre di ogni anno precedente.

Le spese relative al consumo di corrente elettrica e di riscaldamento sono comprese nella quota di concessione.

La concessione dello spazio esterno sarà oggetto di apposita autorizzazione con relativo pagamento della TOSAP da parte del concessionario. Anche la tassa per lo smaltimento dei rifiuti sarà a suo carico.

Art.4 - PAGAMENTI

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone costituirà inadempimento grave e legittimerà il concedente, decorso il termine di tolleranza di quindici giorni, a risolvere il contratto a norma dell'art.1456 del codice civile, quando non preferisca agire per ottenere l'adempimento.

La prova dell'avvenuto pagamento del canone di concessione potrà essere data soltanto con la quietanza emessa dalla Tesoreria Comunale.

Il concessionario non potrà esercitare alcuna azione, né sollevare alcuna eccezione relativa al presente contratto, se non avrà dato preventiva dimostrazione dell'avvenuto pagamento del canone di concessione mediante le quietanze sopra accennate.

Art.5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà curare personalmente, o attraverso personale di sua completa fiducia, la gestione del locale in conformità con le regole della buona tecnica e con la sua destinazione economica, impiegandovi i mezzi necessari ed astenendosi dal mutarne anche transitoriamente la destinazione economica attuale.

Il concessionario dovrà, inoltre, rispettare, oltre alla normativa stabilita dalla legge vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, tutte le prescrizioni che il Sindaco, quale autorità locale di pubblica sicurezza riterrà di imporre nel pubblico interesse.

L'esercizio pubblico dovrà commercializzare prodotti di abituale consumo e di buona qualità a prezzi contenuti.

Presso il locale, in luogo visibile al pubblico, dovrà essere esposto su apposita tabella a muro l'elenco dei prezzi delle consumazioni e dei prodotti in vendita.

Sia all'interno che all'esterno dei locali non potranno essere installati giochi, videogames, apparecchiature elettroniche, video,... che con luci, musiche o rumori molesti possano disturbare il normale funzionamento dell'adiacente Biblioteca.

Il personale dipendente, eventualmente impiegato nell'esercizio dell'attività, dovrà possedere tutti i requisiti previsti in materia dalla legislazione vigente.

Il concessionario dovrà assicurare l'integrale applicazione di tutte le norme contenute nei contratti collettivi di lavoro, nonché provvedere alle assicurazioni sociali obbligatorie.

Qualsiasi danno, arrecato durante l'esercizio dell'attività o per cause a questa inerenti, alle cose del Comune o del personale o del pubblico che accede al locale, dovrà essere riparato o risarcito direttamente dal concessionario.

In considerazione della particolare natura dell'esercizio, si conviene che l'orario di apertura dovrà essere articolato in modo da garantire il servizio su tutto l'arco di apertura all'utenza della Biblioteca.

Dovrà, inoltre, provvedere al servizio di apertura durante i Consigli Comunale, in occasione di manifestazioni culturali o di riunioni pubbliche.

L'esercizio, salvo che non ricorra uno dei casi sopra richiamati, rimarrà chiuso la domenica.

Il concessionario si obbliga a mantenere all'interno ed all'esterno dell'immobile il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo che dai locali emanino esalazioni sgradevoli o nocive.

Si conviene che costituiranno inadempimenti gravi agli obblighi di cui agli artt.1615 e 1618 del codice civile, in via esemplificativa, le ripetute e gravi violazioni degli obblighi contrattuali da parte del concessionario o rimaste inavase nonostante le formali contestazioni; qualunque fatto o comportamento pregiudizievole per il buon andamento del servizio quali la trascuratezza nella pulizia dei locali, nonché degli arredi e degli strumenti o altre gravi carenze

igienico-sanitarie; la detenzione e la somministrazione di cibi e bevande di qualità inferiore alla media, l'impiego per il servizio bar di personale non professionalmente adeguato o insufficiente rispetto alla misura dichiarata necessaria, l'abbandono abituale da parte dell'cessionario del servizio senza giustificati motivi, la cessione a terzi in tutto o in parte degli obblighi derivanti dal presente contratto, in violazione a quanto previsto nell'art.7.

Ogni infrazione alle norme delle leggi e dei regolamenti di Pubblica Sicurezza o sulla disciplina del commercio o sull'assicurazione obbligatoria del personale dipendente, costituiranno inadempimento grave e giustificheranno la risoluzione del contratto a norma dell'art.1456 del codice civile.

Il concessionario non potrà abbandonare o sospendere il servizio per qualunque causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo che per scioperi o altra causa di forza maggiore.

Il concessionario si obbliga ad acquistare, entro i termini commerciali usuali, tutte le merci occorrenti per l'attività dell'esercizio. Si obbliga inoltre a stipulare in proprio nome tutti i contratti con i fornitori, avvertendo questi ultimi che il Comune di Cernusco sul Naviglio risulta del tutto estraneo alla gestione dell'esercizio e non risponde in alcun modo dell'adempimento delle obbligazioni assunte verso i terzi dal concessionario medesimo. E' vietata ogni forma di interposta gestione nell'esercizio dell'attività, pena la risoluzione del contratto.

Art. 6 - PENALITA'

In caso di inadempienza degli obblighi contrattuali assunti, al concessionario verranno applicate penalità di ammontare compreso tra un minimo di €. 300,00= e un massimo di €. 500,00=, in rapporto alla gravità dell' inadempienza e della recidività, salvo il risarcimento degli eventuali ulteriori danni o la risoluzione del contratto per somma di penalità.

L'applicazione della penalità sarà preceduta da formale contestazione, alla quale il concessionario avrà la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 15 giorni dalla notifica.

Il provvedimento è assunto dal Dirigente del Settore.

Le penalità ed ogni altro genere di provvedimenti del Comune sono inviati tramite lettera raccomandata A.R..

Art.7 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Si conviene che il concedente potrà esercitare il diritto di controllo di cui all'art.1619 del codice civile anche per mezzo di persona diversa dal suo legale rappresentante e da questi incaricata.

Il concedente, rilevati uno o più inadempimenti agli obblighi a carico del concessionario, di cui al precedente art. 5, potrà risolvere il contratto e chiedere il risarcimento del danno, oppure, a sua scelta, potrà recedere unilateralmente dal contratto. Nel caso di esercizio, da parte del concedente, del diritto di recesso, il concessionario dovrà rilasciare i beni oggetto del contratto entro 15 giorni. Si conviene una penale di € 50,00 per ogni giorno di ritardo.

Il concessionario non potrà, pena risoluzione di diritto del contratto, locare l'immobile dato in concessione, né cedere a terzi in altra forma, in tutto o in parte, la concessione oggetto del presente contratto.

Il concessionario non potrà eseguire alcuna opera nell'immobile destinato all'attività e nelle sue pertinenze, senza aver preventivamente conseguito l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

L'inizio dell'attività di somministrazione è subordinata al conseguimento, da parte dell'cessionario, delle prescritte autorizzazioni sanitarie e commerciali e degli eventuali adempimenti igienico – edilizi, siano essi da eseguirsi da parte dello stesso che da parte dell'Amministrazione Comunale, proprietaria dell'immobile.

Qualunque modifica al presente contratto potrà essere pattuita o provata soltanto per iscritto. Tutte le clausole hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto: sicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto delle dette clausole da parte del concessionario, darà diritto al concedente di chiedere la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile.

Art.8 - MANUTENZIONI LOCALI ED ATTREZZATURE

Il concessionario dichiara che l'immobile e ciascuno dei beni in essa organizzati sono in buono stato di manutenzione, tale da assicurare il pieno godimento, ne assume la custodia e si obbliga a non apportarvi alcuna modifica o trasformazione senza il preventivo consenso scritto del concedente. Eventuali addizioni o miglioramenti rimarranno a vantaggio del concedente al termine della concessione, senza obbligo di corrispondere indennità alcuna, in deroga al disposto degli artt.1592 e 1593 del codice civile. Si conviene che le manutenzioni/riparazioni ordinarie e straordinarie delle macchine, impianti ed attrezzature sono a totale carico del concessionario, mentre le manutenzioni e riparazioni straordinarie degli impianti relativi all'immobile (riscaldamento, idraulico, elettrico,...) sono a carico del concedente salvo per guasti dovuti ad incuria o colpa del concessionario.

Art.9 - ASSICURAZIONI

Il concessionario dovrà stipulare, a completo suo carico, una polizza assicurativa con compagnia di rilevanza nazionale non inferiore a € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) per responsabilità derivanti dall'espletamento del servizio o da cause ad esso connesse, che derivassero al concessionario o a terzi a persone o a cose.

Art.10 - DOMICILIO CONCESSIONARIO

A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la notifica degli atti giudiziari, il concessionario dichiara di eleggere domicilio in Cernusco su Naviglio, via Cavour n.51, presso il BAR della Biblioteca Civica "L. Penati".

Art.11 - AVVIAMENTO

Considerata la natura di concessione del servizio, al concessionario non può essere riconosciuto nessun diritto e/o compenso, pertanto nulla potrà pretendere dal concedente al termine della concessione o in qualsivoglia altra circostanza quale corrispettivo dell'eventuale incremento di valore dell'avviamento commerciale dei locali e del bar, avendo tenuto conto, al momento della determinazione del canone di concessione, anche di questa eventualità.

Art.12 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del contratto, comprese quelle di bollo e di registro, sono a carico del concessionario, oltre alle imposte ed alle tasse afferenti all'esercizio dell'azienda, nessuna esclusa.

Art.13 - CONTROVERSIE

Per le controversie relative all'esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto il foro competente sarà il Tribunale di Milano.

Art.14 - CONSEGNA LOCALI

Alla consegna dell'immobile sarà redatto un verbale tra Ufficio tecnico comunale ed il nuovo gestore sullo stato di consistenza dell'immobile, verbale che diventa parte integrante del contratto.

Il concessionario si prende carico di effettuare la manutenzione ordinaria dell'immobile per tutto il periodo di durata del contratto e si impegna a restituire l'immobile in ordine ed in buono stato di conservazione al termine del contratto, salvo il naturale deperimento, dovuto al normale utilizzo.

Il concessionario dovrà presentarsi alla stipula del contratto alla data concordata con l'Amministrazione comunale e non oltre 15 giorni dalla stessa a pena di decadenza.

Alla fine della concessione verrà sottoscritto un nuovo verbale di consistenza dei beni.

Art.15 - RINUNCIA

In caso di rinuncia o recesso, il Concessionario si obbliga a darne comunicazione al Concedente a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima del previsto rilascio.

Il Concessionario dovrà pagare il corrispettivo di concessione fino alla data di efficacia del recesso e comunque fino a quella di effettivo rilascio.

In ogni caso di cessazione della concessione, ove il Concessionario non riconsegna l'immobile al Concedente libero e nei termini pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spese al concessionario.

Art.16 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, a seguito dell'aggiudicazione dell'appalto, l'impresa aggiudicataria, prima della stipula del relativo contratto, dovrà costituire garanzia fideiussoria, pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale ai sensi art. 113 D.Lgs 163/2000 s.m.i.

La garanzia fideiussoria, a scelta del Fornitore, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.Lgs 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente:

- rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c.;
- operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta da parte dell'Ente.

L'istituto che ha prestato la suddetta cauzione resta obbligato in solido con l'impresa aggiudicataria fino al ricevimento di lettera liberatoria o restituzione della cauzione da parte dell'Ente.

Nel caso la suddetta cauzione venisse utilizzata e quindi ridotta, per effetto di applicazioni di penali o risarcimenti a favore del Comune, l'Impresa è tenuta al reintegro, entro 20 (venti) giorni dalla richiesta dell'Ente, nella misura pari alla riduzione della cauzione stessa e in proporzione alle obbligazioni ancora da adempiere.

Qualora si addivenisse alla risoluzione del contratto, il soggetto garante è obbligato a versare immediatamente l'importo per il quale è stata prestata la garanzia, su semplice richiesta scritta del Comune.

Lo svincolo della cauzione avverrà in base alle disposizioni vigenti in materia e in particolare lo svincolo totale e definitivo, alla scadenza del rapporto contrattuale, previo accertamento dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto

Art.17 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si farà riferimento alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.