

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Città Metropolitana di Milano

**BOZZA ATTO PER LA CONCESSIONE D'USO PORZIONE DI
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE ADIBITO ALLA
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE A SERVIZIO
DELLA BIBLIOTECA CIVICA "LINO PENATI" DI VIA CAVOUR N.
51 A CERNUSCO SUL NAVIGLIO**

Tra:

Il Comune di Cernusco sul Naviglio nella persona del Dirigente Settore Economico Finanziario e Patrimonio – Dott. Gianluca Rosso, nato a _____ il __.__.____, domiciliato per la firma del presente atto nella sua qualità di Dirigente del Comune di Cernusco sul Naviglio, ai sensi dell'art. 50 del vigente Statuto Comunale, dell'art. 52 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, con giusto Decreto del Sindaco Prot. n. 39321 del 29/03/2023, che agisce e si obbliga pertanto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, in seguito indicato come **“Concedente”**;

- e il Sig. _____, nato a..... il _____, residente in....., _____, che interviene in questo Atto in qualità di _____ della ditta....., P.IVA n....., CF. _____, con sede legale in _____, Via _____ n....., iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di _____ al n....., che nel prosieguo dell'Atto verrà chiamata per brevità anche **“Concessionario”**.

PREMESSO

-che il Comune di Cernusco sul Naviglio è proprietario di un locale destinato ad attività di somministrazione alimenti e bevande ubicato presso la sede della Biblioteca sito in via Cavour n. 51 che fa parte del patrimonio indisponibile dell'Ente e relativa area adiacente;

-che la presente concessione viene stipulata ai sensi del Regolamento per l'alienazione e la concessione dei beni immobili e mobili comunali;

-che con deliberazione di C.C. n°28 del 17.04.2024 e G.C. n°108 del 24.04.2024 esecutiva ai sensi di legge, e della quale si intendono richiamate tutte le motivazioni ivi espresse-, il Consiglio e la Giunta Comunale hanno formulato, per quanto di rispettiva competenza, atto d'indirizzo al fine di attivare la procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso "DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA ALL'INTERNO DEI LOCALI DELLA BIBLIOTECA CIVICA "LINO PENATI" DI VIA CAVOUR N. 51 A CERNUSCO SUL NAVIGLIO" e relativa area adiacente, ai sensi RD 23 maggio 1924, n. 827, per la realizzazione di una servizio di somministrazione di alimenti e bevande a servizio della Biblioteca civica da aggiudicare secondo il metodo del massimo rialzo. L'area adiacente il "locale" potrà essere utilizzata per ampliare la superficie di somministrazione di alimenti e bevande anche con collocazione di tavolini;

- in esecuzione dei sopra richiamati atti d'indirizzo, veniva adottata Determinazione del Dirigente del Settore Economico, Finanziario e Patrimonio n. 534 del 02.05.2024, esecutiva ai sensi di legge e della quale si intendono richiamati l'iter procedurale descritto e tutte le motivazioni ivi

espresse, con la quale veniva indetta procedura ad evidenza pubblica per la concessione dell'immobile di cui sopra, approvando il relativo bando di gara, fissando, in conformità all'atto di indirizzo della Giunta Comunale, in Euro 6.000,00 oltre IVA di legge l'importo annuo a base d'asta a titolo di canone concessorio;

- con successiva determinazione dirigenziale del Dirigente del Settore Economico Finanziario e Patrimonio n. xxxx del xxxxx, esecutiva ai sensi di legge e della quale si intendono richiamati l'iter procedurale descritto e tutte le motivazioni ivi espresse, si approvava il verbale di gara affidando la concessione di che trattasi a xxxxxxxxxxx - con sede in Via xxxxxxxx - C.F./P.Iva xxxxxxxxxxx;

- si rende ora necessario procedere alla stipula dell'atto di concessione

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

PARTE I

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Cernusco sul Naviglio, affida al sig./società/associazione XXXXXXXXXXX - con sede in Via XXXXXXXXXXX – P.IVA XXXXXXXXXXX – la concessione in uso dell'immobile comunale SITO ALL'INTERNO DEI LOCALI DELLA BIBLIOTECA CIVICA "L.PENATI" DI VIA CAVOUR N. 51 A CERNUSCO SUL NAVIGLIO per l'attivazione di servizio di somministrazione di alimenti e bevande a servizio della Biblioteca Comunale, come meglio sotto individuato.

Art. 2- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente concessione, fa parte del patrimonio

indisponibile dell'Ente ed è identificato catastalmente al fg. 30 map. 252

parte, come da planimetria allegata (allegato A) per una superficie netta pari a

83 mq circa così suddivisa:

- 55 mq circa locale area di somministrazione alimenti e bevande arredata

- 3 mq circa di magazzino

- 25 mq circa di area all'aperto coperta da tensostruttura e comprensiva di rampa disabili come da planimetria di dettaglio allegata (allegato A)

I beni in concessione dovranno essere utilizzati esclusivamente per le funzioni suddette. È espressamente pattuito che l'eventuale rapporto che si instaurerà in dipendenza del presente atto sarà disciplinato dalle disposizioni sulle concessioni amministrative e non potrà, in nessun caso, essere ricondotto al regime locativo in quanto l'immobile appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente.

Art. 3 – DESTINAZIONE D'USO “FABBRICATO” E “AREA ADIACENTE”

La concessione di cui trattasi è effettuata al fine di consentire al Concessionario l'attivazione di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande volta ad offrire servizi di supporto alla Biblioteca Civica.

Il Concessionario dovrà procedere all'attuazione di tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'avvio del sopraindicato servizio presso i competenti uffici comunali ed acquisire, presso gli Enti competenti (esempio: ATS), le necessarie autorizzazioni richieste per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande al pubblico.

L'attività di somministrazione verrà esercitata dal soggetto gestore compatibilmente con le strutture individuate e le attrezzature delle quali lo

stesso si doterà di concerto con l'ATS competente e tali circostanze verranno dichiarate nella NIA dal Concessionario.

L'utilizzo dell'immobile non potrà discostarsi dalla normale destinazione d'uso, salvo specifica autorizzazione da parte del Comune, e dovrà essere conservato in pieno stato di efficienza ed esercizio.

Area Adiacente -

L'area potrà essere utilizzata per ampliare la superficie di somministrazione con collocazione di tavolini etc..

Art. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della Concessione è fissata in anni 4 con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto eventualmente, ad insindacabile giudizio da parte dell'Amministrazione Comunale, prorogabili per ulteriori anni 2.

È esclusa la possibilità di rinnovo o di proroga in forma tacita.

Allo scadere del termine concessorio di anni 4 (quattro) (o anni 6 in caso di proroga) la concessione si intenderà cessata di fatto e di diritto, senza necessità di comunicazione da parte del Concedente.

Art. 5 – CANONE DI CONCESSIONE

È a carico del Concessionario il versamento di un canone annuo di concessione, derivante dall'offerta presentata in sede di gara, pari o in aumento rispetto al canone fissato dal Concedente a base di gara, di € _____ oltre IVA di legge, oneri fiscali, spese per le utenze e di manutenzione ordinaria sempre a carico del Concessionario,

Il canone verrà corrisposto anticipatamente ogni trimestre.

Ai sensi di quanto previsto dalla legge 13 agosto 2010, n. 136, il Concessionario è tenuto a comunicare all'Amministrazione gli estremi

identificativi dei conti correnti dedicati alle commesse pubbliche di cui al comma 1 dell'articolo 3 della stessa legge entro sette giorni dalla loro accensione o nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative ad una commessa pubblica, nonché, nello stesso termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. Gli stessi soggetti provvedono, altresì, a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi

Il Concessionario assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136.

Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni determina la risoluzione di diritto del contratto.

Il canone annuo verrà aggiornato annualmente, con decorrenza dal primo giorno del secondo anno di concessione, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice FOI (prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente).

Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del mese antecedente il mese di stipula del contratto.

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna da parte del Concedente.

Art. 6 – UTENZE E IMPOSTE

L'immobile non è provvisto di utenze separate (acqua, energia elettrica, gas per riscaldamento) pertanto le stesse sono a carico del Concessionario e verranno rimborsate annualmente all'Amministrazione Comunale per un importo dato considerando i seguenti parametri:

SUPERFICIE TOTALE BIBLIOTECA MQ 1963

SUPERFICIE "BAR" MQ 55

SUPERFICIE ESTERNA "GAZEBO" MQ 25

Acqua: spesa effettiva x 80mq/1963mq

Energia elettrica e Gestione calore: spesa effettiva x 55mq/1963mq

A titolo conoscitivo nel 2023 l'importo addebitato per le utenze è stato pari a circa 2.100,00 €/anno (oltre IVA di legge se dovuta).

Il Concessionario dovrà altresì provvedere al pagamento della tariffa per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani (TARI) inoltrando l'apposita denuncia di occupazione al soggetto gestore della Tassa rifiuti. A titolo conoscitivo ad oggi l'importo dovuto a titolo di TARI è quantificato in circa €935,00/annuo.

Sono a carico del Concessionario le eventuali spese per l'attivazione linee di telefonia voce e dati.

Art. 7 – ORARI DI APERTURA - CHIUSURE

In considerazione della particolare natura dell'esercizio, l'orario di apertura dovrà essere articolato in modo da garantire il servizio su tutto l'arco di apertura all'utenza della Biblioteca con l'osservanza delle seguenti fasce di chiusura: dal lunedì al sabato dalle ore 20:00 alle ore 08:00 (del mattino seguente) e la domenica. Il Concessionario potrà (in deroga alla fascia di chiusura) aprire al pubblico il locale durante i Consigli Comunali, in occasione di manifestazioni culturali o di iniziative dell'Amministrazione Comunale o in relazione alla messa in esercizio del realizzando "Parco della Lettura".

Dato atto che l'impianto termico (raffrescamento-riscaldamento) è condiviso con la "Biblioteca Comunale" e non sezionabile, il confort termico del locale

somministrazione alimenti e bevande verrà garantito nella stagione invernale (ai sensi del *DPR n.412/1993*) unicamente negli orari di apertura della “Biblioteca Comunale”

Si informa che ad oggi il comfort termico nella stagione invernale è stato garantito il lunedì e sabato dalle ore 09:00 alle ore 18:00 e dal martedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 19:00.

Per la stagione estiva l’impianto di raffrescamento verrà attivato al bisogno unicamente durante gli orari di funzionamento della Biblioteca Comunale. Le decisioni in merito all’accensione dell’impianto di raffrescamento (modalità e tempi di accensione) sono di competenza insindacabile dell’Ente, tenuto conto dell’andamento delle temperature esterne e interne dei locali.

In caso di apertura al pubblico del locale (in deroga agli orari di chiusura) durante i Consigli Comunali, in occasione di manifestazioni culturali o di iniziative dell’Amministrazione Comunale o in relazione alla messa in esercizio del realizzando “Parco della Lettura”, il confort termico (invernale o estivo) verrà garantito unicamente nel caso di contemporanea apertura della Biblioteca comunale.

Il Concessionario, curerà la chiusura dei cancelli d’ingresso alla Biblioteca posti in via Cavour e via Fatebenefratelli ogni qualvolta vi sia l’apertura serale del locale in deroga ai normali orari di chiusura, nelle circostanze più sopra richiamate.

In caso di chiusura per eventi improvvisi il Concessionario dovrà esporre adeguata informativa in luogo visibile per l’utenza.

Il Concedente non è responsabile in caso di sospensione dell’attività derivante da sopralluoghi effettuati da Enti preposti alla sorveglianza e alla sicurezza

che accertino inadempienze del Concessionario.

Art. 8 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario con il presente contratto, ha l'obbligo:

- a) di attuare la destinazione d'uso per la quale è stato concesso l'immobile;
- b) di farsi carico delle spese per la pulizia generale dell'immobile e dell'area adiacente (veranda);
- c) di mantenere i locali in condizioni di decoro e igiene;
- d) di corrispondere tutte le imposte e tasse relative all'immobile in concessione;
- e) di provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria necessaria al buon funzionamento dell'immobile e dell'area adiacente (veranda) come meglio specificato al successivo art. 10;
- f) di effettuare tutte le opere di adeguamento occorrenti per la messa a norma delle strutture e degli impianti al fine dell'attivazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande
- g) di assumere gli oneri per autorizzazioni dirette, complementari e funzionali utili per la gestione dell'immobile e lo svolgimento dell'attività oggetto di concessione;
- h) di non manomettere in alcun modo l'impianto termico ad aria (fan-coil e aria primaria) presente nei locali e di mantenere le impostazioni dei terminali (fan-coil) così come settati dal gestore impianti a inizio stagione;
- i) di richiedere le eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso;
- j) di effettuare la gestione dei rifiuti secondo le regole stabilite dal soggetto gestore incaricato dell'effettuazione del servizio;

k) di non utilizzare contenitori e prodotti in plastica monouso, ai sensi della direttiva UE 2019/904, la cosiddetta direttiva Sup (Single use plastic) approvata nel 2019. Saranno quindi ammessi contenitori e prodotti solo di carta o al massimo di plastica biodegradabile al 100%, compresa l'esclusione delle cd oxoplastiche;

l) di prevedere anche la somministrazione di alimenti con articoli per celiaci e per vegetariani;

m) di 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;

n) di esporre presso il locale, in luogo visibile al pubblico, su apposita tabella a muro l'elenco dei prezzi delle consumazioni e dei prodotti in vendita;

o) di impostare la propria attività valorizzando il contesto in cui l'esercizio è inserito, ossia lavorando in collaborazione con l'Amministrazione e la Biblioteca comunale senza escludere la possibilità di ospitare momenti culturali, che potranno estendersi anche agli spazi esterni, in sinergia con gli uffici citati, senza che venga penalizzato l'interesse economico del gestore.

Art. 9 –OPERE DI ADEGUAMENTO PER CONDUZIONE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

L'attività consentita all'interno dell'immobile è quella di somministrazione di alimenti e bevande per la quale il Concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71 del D.Lgs. 26/03/2010 n. 59, dagli artt. 65 e 66 della legge regionale n. 6/2010 e, comunque, previo rilascio di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie previste dalla normativa vigente.

Il Concessionario ha l'onere di eseguire gli interventi che si rendessero eventualmente necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni finalizzati allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del Concessionario e dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ATS e dal Concedente, che provvederanno a formulare la propria valutazione, approvare il progetto tecnico preliminare e autorizzare e/o chiedere modifiche/integrazioni al progetto, per l'eventuale esecuzione delle opere.

Si fa presente che l'immobile ricade in ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana – Dichiarazione notevole interesse pubblico apposta ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/04 (DGR VIII/3095 del 01/08/2006).

I lavori, funzionali all'ottenimento di autorizzazione, dovranno essere eseguiti a regola d'arte e alla conclusione dei medesimi dovranno essere fornite al Concedente tutte le dichiarazioni e le certificazioni di legge attestanti la conformità alle vigenti normative.

Il Concessionario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento di allestimento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento utenze che si rendessero necessari per l'avvio e lo svolgimento dell'attività e nei limiti dell'uso a tal fine consentito.

Art.10 – OBBLIGHI GENERALI DI MANUTENZIONE

Durante tutto il periodo di validità della concessione, il Concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari per assicurare il buon funzionamento dell'immobile nel rispetto

rigoroso delle normative tecniche vigenti.

La manutenzione ordinaria dell'impianto termico verrà eseguita a cura del Concedente e le spese relative saranno corrisposte dal Concessionario, secondo le modalità previste all'art.6 della presente.

Di seguito vengono elencati i lavori di manutenzione ordinaria in via esemplificativa ma non esaustiva:

in generale:

a) tinteggiatura, manutenzione periodica di porte, infissi e finestre, ivi compresa la sostituzione di serrature deteriorate, vetri rotti e riverniciature periodiche di parti in legno o in metallo;

b) mantenimento di recinzioni, transenne, cancelli, con sostituzione di eventuale parte deteriorata, se presenti;

per gli impianti elettrici e di illuminazione:

a) pulizia e messa a punto delle apparecchiature con eventuali sostituzioni e ricambi di accessori, almeno una volta all'anno per mantenere la perfetta efficienza e funzionalità;

b) riparazione delle apparecchiature manomesse o lesionate dall'uso;

per l'impianto igienico-sanitario:

a) sostituzione di filtri e guarnizioni;

b) pulizia e spurgamento degli scarichi fognari relativi all'immobile;

c) sostituzioni di sanitari in genere (acquai, lavabi, vaschette WC, manicotti, tavolette, ecc.) deteriorati o rotti nel corso della concessione;

per l'area esterna:

a) manutenzione dell'area di pertinenza esterna: asportazione fogliame; potature siepi se presenti, allestimento fioriere se presenti etc..;

b) sgombero della neve sulle aree di pertinenza dell'immobile;

Inoltre sono a carico del Concessionario il ripristino, il rifacimento e la manutenzione straordinaria dell'immobile comprese gli arredi, quando essi si rendessero necessari a causa di mancata manutenzione ordinaria, non corretto utilizzo, incuria, colpa degli utenti del Concessionario.

Qualora il Concessionario non provveda direttamente alle necessarie riparazioni, queste saranno effettuate dal Concedente, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

Rimangono comunque a carico del Concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura, qualora il Concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il Concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali se non preventivamente autorizzato per iscritto dagli uffici competenti del Comune di Cernusco sul Naviglio. Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.

Altri Oneri

Il Concessionario dovrà inoltre farsi carico di quanto segue:

1. onere relativo alla custodia e alla sorveglianza dell'immobile oggetto della presente concessione, liberando il Concedente da qualsiasi onere o responsabilità.

2. servizio di pulizia dell'immobile che dovrà essere svolto nel rispetto di tutte

le norme vigenti in materia

3. acquisto di arredi e/o attrezzature aggiuntive (rispetto a quelli elencati nel verbale di consegna) che reputerà necessari per il miglior svolgimento dell'attività senza nulla pretendere nei confronti del Concedente.

Art.11 – ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

È a carico del Concedente la manutenzione straordinaria dell'immobile e dell'area adiacente. Eventuali interventi straordinari di miglioria saranno definiti ed eseguiti ad insindacabile giudizio del Concedente, con tempistiche da concordarsi con il Concessionario.

Il Concessionario ha comunque l'obbligo di segnalare tempestivamente al Concedente, ogni fatto o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del fabbricato, formulando una descrizione dettagliata delle cause.

È tenuto, inoltre, a segnalare gli interventi di natura straordinaria che ritiene debbano essere eseguiti. Gli interventi di manutenzione straordinaria segnalati dal Concessionario saranno valutati dal Concedente e, se effettivamente necessari, saranno effettuati in date da concordarsi con il Concessionario.

Art. 12 – DIVIETI

Negli spazi messi a disposizione sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semi automatici ed elettronici per il gioco d'azzardo ed è comunque vietato praticare qualsiasi tipo di "gioco d'azzardo" di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS e in conformità al "regolamento comunale per l'insediamento di sale gioco aventi come attività principale la commercializzazione dei prodotti di gioco pubblici". È altresì vietato svolgere nella suddetta unità immobiliare le attività di: money transfer, phone center,

sala giochi, agenzia di scommesse etc.

È fatto divieto di installare macchine, attrezzi o impianti che possano comportare pericolo, depositare materiale infiammabile e/o pericoloso.

L'immobile e l'area adiacente non potranno essere utilizzati per manifestazioni diverse dalla normale destinazione d'uso, salvo specifica autorizzazione da parte del Comune.

Art. 13 – CONSEGNA

Il Concessionario dichiara di aver esaminato l'area/i locali oggetto del presente atto, nello stato attuale e di averli trovati adatti al proprio uso e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza in buono stato. Ogni miglioria allo stato dei luoghi dovrà essere preventivamente approvata ed autorizzata dal Concedente. Nel caso in cui la miglioria apportata non possa essere rimossa, anche se autorizzata, la stessa resterà a favore del Concedente al termine della Concessione, senza alcun compenso.

Prima dell'inizio delle operazioni di gestione verrà redatto un apposito verbale di consegna in cui viene individuata l'area con allegata documentazione fotografica dello stato di fatto della stessa.

Art. 14 – ARREDI E ATTREZZATURE

I locali in concessione verranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano. Gli stessi verranno forniti completi di bancone, macchinari ecc, presenti nel locale nello stato in cui si trovano e così come elencate nel verbale di consegna che verrà stilato al momento della consegna del bene in contraddittorio con il Concessionario.

La manutenzione ordinaria, straordinaria, sostituzione delle predette attrezzature è in capo esclusivamente al Concessionario per tutta la durata del

contratto.

Il Concessionario provvede a proprie spese all'acquisto di attrezzature e/o arredi che reputerà necessari, senza nulla pretendere nei confronti del Concedente; dette attrezzature e/o arredi autonomamente acquistati dal Concessionario dovranno essere muniti di apposite schede di sicurezza/certificazioni di conformità ai sensi della vigente normativa nazionale e comunitaria.

Tutte le attrezzature e gli arredi al termine della concessione acquistati autonomamente dal Concessionario dovranno essere rimossi dal Concessionario stesso senza alcun onere di spesa a carico dell'Ente.

Nell'allestimento dei locali, il Concessionario assicura l'osservanza delle migliori prescrizioni tecniche e l'esecuzione delle stesse a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto di tutte le condizioni e clausole espresse nella concessione, nelle disposizioni di legge e regolamenti di rango comunitario, relativamente alla qualità e alle caratteristiche tecniche e di sicurezza di tutte le opere facenti parte dell'allestimento medesimo.

Il Concessionario è tenuto a reintegrare le attrezzature (di cui al verbale di consegna) nel caso in cui, a seguito di ispezione da parte del Concedente, risultassero danneggiate per propria incuria o colpa personale.

Art.15 – DENOMINAZIONE E PUBBLICITA'

Il Concessionario ha facoltà di denominare il locale in accordo con l'Amministrazione Comunale.

L'insegna verrà posizionata dal Concessionario a sue cura e spese.

PARTE II - CLAUSOLE GENERALI

Art.1 – DECORRENZA DELLA CONCESSIONE IN PENDENZA DI

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il Concedente si riserva, nei casi di urgenza e/o necessità, di affidare la concessione ed il conseguente avvio della prestazione contrattuale totale e/o parziale anche in pendenza di stipulazione del relativo contratto, previa costituzione della cauzione definitiva e dell'assicurazione, con le modalità previste dal presente contratto.

Art. 2 – GARANZIA DEFINITIVA

Il Concessionario ha versato, in data __.__.2024 presso la Tesoreria Comunale, al Concedente la somma di €, pari a tre mensilità del canone mensile pattuito, a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto (**oppure ha depositato** polizza fidejussoria n.....di €....., emessa dain data..... sottoscritta da soggetto abilitato a prestare garanzie agli Enti pubblici, *in tal senso la bozza di tale garanzia dovrà essere sottoposta, prima della sua stipula e prima della sottoscrizione del presente atto, alla approvazione del Settore Gare, Appalti e Patrimonio*). La cauzione viene prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni della convenzione e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del pagamento del canone concessorio e del rimborso utenze.

La garanzia dovrà essere mantenuta nell'ammontare per tutta la durata della concessione.

Pertanto, nel caso dovessero essere operati prelevamenti per eventuali inadempienze, essa dovrà essere reintegrata.

Detta cauzione verrà svincolata al termine della concessione, a condizione che

siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente atto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Art.3 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

La concessione ha carattere personale e pertanto ne è vietata la cessione a qualsiasi titolo, sotto pena dell'immediata decadenza della concessione e incameramento della cauzione, salvo l'eventuale risarcimento dei danni causati al Concedente ed il rimborso delle spese causate allo stesso. Può essere consentita la voltura, a giudizio insindacabile del Concedente, previa domanda di cambiamento di intestazione da parte del Concessionario. Il Concedente, non potrà rifiutare la voltura nel caso in cui la società concessionaria fosse acquisita e/o incorporata in società terze, salvo che le stesse non si trovino in condizione di incompatibilità rispetto alla concessione.

Rimane inteso che il Concessionario avrà la facoltà di affidare a terzi, previa comunicazione al Concedente le attività e/o prestazioni relative alle attività tecniche di manutenzione o di realizzazione di migliorie e/o manutenzioni straordinarie

Art. 4 – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è unico consegnatario dell'immobile e detiene le uniche copie delle chiavi di accesso; è responsabile per danni di qualsiasi specie ed entità che, comunque, dovessero derivare a persone, comprese anche quelle alle dipendenze o incaricati dal Concessionario o a cose, causati nell'esercizio dell'attività svolta all'interno dei locali in concessione.

Il Concessionario essendo con il presente atto costituito custode dell'area concessa è direttamente responsabile verso il Concedente ed i terzi dei danni

causati da omissione, abusi, furti, trascuratezza o negligenza nell'uso della stessa.

La responsabilità della sicurezza sia durante lo svolgimento dell'attività ordinaria sia durante le eventuali manifestazioni pubbliche, è a carico del Concessionario che deve altresì verificare il rispetto delle norme che la disciplinano.

Il Concessionario 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.

Art. 5 – ASSICURAZIONE

Il Concessionario ha prestato apposita polizza assicurativa presso primaria Compagnia di Assicurazioni a favore dell'Ente per la copertura della responsabilità civile per qualunque danno cagionato durante la concessione dell'immobile e l'organizzazione delle attività previste in Concessione per un massimale di Euro 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) singolo sinistro.

Il Concessionario ha stipulato anche polizza assicurativa per incendi, rischi ordinari, furto e rischio locativo sull'immobile oggetto di concessione per un massimale minimo di Euro 3.000.000,00 (euro tremilioni/00).

Tale polizza dovrà essere periodicamente rinnovata entro la data di scadenza protraendola di anno in anno sino alla scadenza della concessione.

Il Concessionario con il presente atto esonera il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per furto, per danni alle persone e alle cose o infortuni che a terzi dovessero derivare in relazione alle attività praticate all'interno

dell'immobile. Il Concessionario risponde direttamente dei danni alle persone e cose comunque verificatisi nel corso della concessione derivanti da cause ad esso imputabili di qualunque natura o che risultino arrecati dal proprio personale, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto a rivalsa o compensi da parte dell'Amministrazione.

Gli oneri per gli eventuali danni, che possono essere imputati a comportamento negligente del Concessionario, quantificati sul valore commerciale di reintegro, saranno a carico del Concessionario, salvo restando il diritto di rivalsa nei confronti di terzi responsabili.

Art. 6 - PERSONALE

Il Concessionario dovrà garantire, a sua cura e spese, che il personale che interviene nella gestione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande e nell'esecuzione dei lavori etc. sia munito di qualifiche e brevetti secondo la normativa vigente.

Il personale dovrà essere in possesso dei requisiti nonché delle abilitazioni eventualmente richieste dalla relativa normativa, deve in ogni caso tenere un contegno irreprensibile con il pubblico.

Tutti gli obblighi e gli oneri previsti dal Contratto Collettivo di lavoro applicato, assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali, sono a carico del Concessionario, il quale ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Concedente, o in solido col Concedente, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Concedente medesimo e di ogni indennizzo.

Il personale addetto al funzionamento dell'immobile non ha alcun rapporto con il Concedente, essendo alle esclusive dipendenze del Concessionario che

lo assume, lo impiega, lo retribuisce, nel rispetto di tutte le leggi vigenti.

Deve essere strettamente osservata da parte del Concessionario la vigente normativa e il Regolamento Locale d'Igiene sulla tutela dell'ambiente in genere.

Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza degli impianti in base alla normativa vigente in materia, assumendone i relativi eventuali oneri.

Art. 7 – RICONSEGNA E REVOCA

Alla data di cessazione della concessione, il Concessionario consegnerà puntualmente al Concedente l'immobile in buono stato di manutenzione, pulizia, libero e sgombro da ogni arredamento e materiale (acquistato in autonomia dal Concessionario) a spese e cura del Concessionario, senza diritto ed indennizzo di sorta, in espressa deroga ai corrispondenti articoli di Legge.

Il Verbale di ripresa, da sottoscrivere alla ripresa del locale, consiste nella ricognizione e verifica, fatta in contraddittorio, tra il Comune di Cernusco sul Naviglio (Concedente) e il Concessionario della consistenza e stato di fatto dei luoghi i quali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il normale deperimento; ogni danno arrecato comporta l'obbligo al risarcimento dello stesso. Il Concessionario non avrà più alcun obbligo nei confronti del Comune, previo saldo delle spettanze dovute, a far data da un anno dalla data di riconsegna dell'area per eventuali pendenze che dovessero insorgere imputabili alla gestione dello stesso e non prevedibili alla scadenza della concessione.

La presente concessione può essere revocata dal Concedente con atto

motivato nell'esclusivo caso di sopravvenute gravi calamità naturali, per causa di forza maggiore e pubblica utilità, senza diritto del Concessionario a indennizzo alcuno.

In caso di pubblica necessità, il Concedente potrà mediante preavviso da notificarsi con almeno 180 (centottanta) giorni di anticipo, richiedere la restituzione anticipata del locale concesso. In tal caso di recesso anticipato nulla sarà dovuto dal Comune a qualsiasi titolo al Concessionario.

Il recesso dalla concessione da parte unilaterale del Concessionario dovrà essere comunicato a mezzo PEC al Concedente almeno 180 (centottanta) giorni prima della data di cessazione. Nel caso di recesso concordato fra le parti il periodo di preavviso potrà essere ridotto e comunque non potrà essere inferiore a 90 (novanta) giorni dalla data di cessazione. In qualunque caso di recesso anticipato nulla sarà dovuto dal Comune a qualsiasi titolo al Concessionario.

Il Concedente si riserva la facoltà di recedere dalla concessione per motivi urgenti di pubblica sicurezza o di ordine pubblico, a seguito di apposita ordinanza sindacale motivata, emanata ai sensi dell'art. 54 del T.U. degli Enti Locali, da notificare al Concessionario. In tal caso il rilascio delle aree avverrà in coerenza con le disposizioni fissate dall'ordinanza sindacale, pertanto il Concessionario rilascerà le aree oggetto del presente atto senza avere nulla a che pretendere a qualsivoglia titolo.

La concessione viene rilasciata per l'uso esplicitato all'art. 3 Parte I, ogni altro uso non autorizzato dal Comune Concedente potrà comportare il recesso unilaterale da parte dello stesso. In tale ipotesi nulla sarà dovuto dal Comune a qualsiasi titolo al Concessionario.

Art. 8 – VIGILANZA E CONTROLLI

Il Concedente ha la facoltà di effettuare controlli periodici, in orari concordati, sulla corretta gestione e manutenzione delle "strutture".

Il Concessionario è tenuto a fornire al personale incaricato del Comune la propria incondizionata collaborazione, consentendo, in ogni momento il libero accesso agli "impianti" e disponendo, altresì, che il personale comunque preposto alla gestione degli immobili fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli venisse richiesta in merito alla gestione.

Il Concedente darà tempestiva comunicazione al Concessionario di qualsiasi irregolarità che dovesse essere accertata durante le verifiche e/o ispezioni, specificando, per quanto possibile, le ragioni dell'accertata irregolarità. Il Concessionario dovrà adottare tutte le misure idonee a rimediare, a sue spese, alle irregolarità rilevate.

Art. 9 – INADEMPIENZE E PENALITA'

In caso di inadempimento degli obblighi contrattuali, il Comune si riserva di applicare le seguenti penali:

1. inadempienza di carattere igienico sanitario da un minimo di Euro.100,00 (cento/00) a un massimo di Euro 300,00 (trecento/00);
2. inadempienze relative agli obblighi di manutenzione ordinaria da un minimo di Euro 200,00 (duecento/00) a un massimo di Euro 500,00 (cinquecento/00);
3. ritardi nella realizzazione delle opere di adeguamento: Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni mese di ritardo, non motivato.

Art. 10 – RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE

Il Concedente si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del presente 23

contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi degli art. 1453 e 1454 del Codice Civile in caso di grave inadempimento.

Si conviene che costituiranno inadempimenti gravi, tali da giustificare la risoluzione contrattuale, 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 inevase 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 l'attività di somministrazione alimenti e bevande di personale non professionalmente adeguato o insufficiente rispetto alla misura dichiarata necessaria, l'abbandono abituale da parte del Concessionario del servizio senza giustificati motivi, la cessione a terzi in tutto o in parte degli obblighi derivanti dal presente contratto.

Il Concedente potrà inoltre procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- cessione a terzi dell'utilizzo del locale senza che lo stesso Concessionario possa avanzare alcuna pretesa;
- mancato versamento di n. 1 rata trimestrale anticipata del canone previsto dall'art. 5) Parte I del presente atto, decorsi almeno trenta giorni dal sollecito di pagamento da parte dell'Ente;
- in caso di mancato rimborso al Concessionario delle spese per le utenze entro tre mesi dalla richiesta;
- mancata ottemperanza da parte Concessionario di norme imperative di legge

o regolamentari;

- qualora il Concessionario sia sottoposto a fallimento, ovvero ad altra procedura concorsuale di liquidazione ovvero perda i requisiti professionali e tecnici;

- per gravi motivi di interesse pubblico;

- installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo;

- utilizzo dei locali difforme da quanto autorizzato dal presente atto;

- modifica dei locali concessi senza previa autorizzazione scritta da parte del Concedente

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. In caso di decadenza dall'affidamento e di risoluzione del Contratto nei casi sopra indicati è escluso qualsiasi indennizzo a favore del Concessionario, che dovrà risarcire l'Amministrazione aggiudicatrice in relazione agli eventuali maggiori oneri che la stessa dovrà sostenere per il riaffidamento del servizio ad un diverso gestore ed in relazione agli ulteriori danni subiti.

Art. 11 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO IMPOSTE, TASSE, SPESE DI STIPULA

Si dà atto che trattandosi di concessione di beni del patrimonio indisponibile del Comune di Cernusco sul Naviglio, ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, del Codice Civile, il presente contratto è registrato in termine fisso ai sensi dell'ex art. 5, comma 2, tariffa, parte I, del D. lgs 131/1986.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti al presente atto sono a carico del

Concessionario.

La concessione è immediatamente efficace, fatte salve eventuali clausole risolutive espresse ivi comprese.

Art. 12 – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere sulla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e scioglimento della presente concessione, sarà competente esclusivamente il Foro di Milano. È esclusa la competenza arbitrale.

Per tutto quanto non espressamente previsto, le parti fanno rinvio alla normativa vigente in materia.

Art. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il “Comune” informa che tratta i dati personali nel rispetto di quanto previsto dal GDPR 679/2016. L’informativa privacy estesa è reperibile e visionabile sul sito: <https://comune.cernuscosulnaviglio.mi.it/> al link:

<https://comune.cernuscosulnaviglio.mi.it/privacy/privacy-informative/> oppure presso il Settore Gare, Appalti e Patrimonio. Il Responsabile per la protezione dei dati personali nominato è sempre contattabile al seguente indirizzo mail: dpo@comune.cernuscosulnaviglio.mi.it.

Art. 14 – REGOLE DI CONDOTTA

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n. 62/2013 “Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165” e dell'art. 2, comma 2, Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Cernusco sul Naviglio (approvato con deliberazione di G.C. n. 243 del 02.10.2023), il Concessionario e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o

collaboratori a qualsiasi titolo si impegnano, pena la risoluzione del contratto, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dai sopracitati codici, per quanto compatibili, codici che – pur non venendo materialmente allegati al presente contratto – sono consegnati in copia contestualmente alla sottoscrizione.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONCEDENTE IL CONCESSIONARIO

Per l'Amministrazione Comunale:

IL CONCEDENTE

Dott. Gianluca Rosso

firmato digitalmente

IL CONCESSIONARIO

xxxxxxx

firmato digitalmente

Allegati: A planimetria del locale -