

**CONTRATTO DI CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DEL COMUNE
PER IL SERVIZIO DI GESTIONE DEL BAR-RISTORANTE IN VILLA GUIDINI**

(SCHEMA DI CONTRATTO DI SERVIZIO)

L'anno duemilatrecento, addì del mese di in Zero Branco, nella casa Comunale, avanti a me, Segretario Comunale, autorizzato a ricevere gli atti del Comune ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., sono personalmente comparsi i signori :

- 1) nato a il domiciliato per effetto della sua carica in Zero Branco - che interviene al presente atto in rappresentanza e nell'interesse del Comune stesso, codice fiscale /P.IVA,
- 2) con sede in nella persona di nato a il residente a codice fiscale/partita IVA

Comparenti della cui identità personale e capacità giuridica, io Segretario Comunale rogante, sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti sunnominate, che hanno i requisiti di legge, rinunciano col mio assenso all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE

- Che i locali di Villa Guidini sono di proprietà e disponibilità del Comune di Zero Branco come meglio evidenziati nella planimetria che si allega (ALLEGATO 3) al presente atto;
- Con deliberazioni di Giunta Comunale nn. 142 del 11/10/2012 esecutive ai sensi di legge, il Comune di Zero Branco ha deliberato di procedere all'affidamento in concessione di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune per il servizio di gestione del bar-ristorante di Villa Guidini, selezionando il soggetto concessionario mediante procedura ad evidenza pubblica;
- Con determinazione a contrarre del Servizio Tecnico n. 351 del 20.12.2012 si è provveduto ad approvare il bando di gara, con i relativi allegati ed è stata esperita la procedura ad evidenza pubblica ad oggetto: *"affidamento in concessione di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune per il servizio di gestione del bar-ristorante di Villa Guidini, per anni Quindici (15)";*

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1. PREMESSE

Le premesse e gli allegati al presente contratto formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. DEFINIZIONI

In aggiunta ai termini definiti in altre clausole del presente contratto, i seguenti termini avranno il significato di seguito attribuito a ciascuno di essi:

- a) **"Comune"**, il Comune di Zero Branco titolare della proprietà dell'immobile ;
- b) **"Concessionario o gestore o prestatore di servizi"**, il soggetto aggiudicatario del servizio di gestione del bar-ristorante;
- c) **"Servizio"**, servizio di gestione dei locali di Villa Guidini adibiti a bar-ristorante;
- d) **"Contratto"**, il presente contratto di gestione dei locali da adibire a bar-ristorante;
- e) **"Parti"**, il **Comune** ed il **Concessionario**;

3. OGGETTO DEL CONTRATTO

Oggetto della Procedura è l'affidamento in concessione di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Zero Branco per il servizio di gestione del Bar-Ristorante di Villa Guidini mediante procedura ad evidenza pubblica (Selezione del concessionario/affidatario del servizio)

La sede del Bar-Ristorante è in Via Guidini n.50 a Zero Branco (TV) ubicato nell'ala Ovest della Villa Guidini Piano terra e primo;

4. CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO

Il Concessionario corrisponderà al Comune gli importi di seguito indicati:.

- b) un canone annuo pari a €._____ (Euro _____) oltre IVA, come risultante dall'offerta presentata nella procedura pubblica, che dovrà essere versato anticipatamente, entro il mese di gennaio.
- a) il canone annuale verrà aggiornato ogni anno nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo delle famiglie di impiegati ed operai (FOI), rispetto al mese di dicembre precedente.
- b) Il primo canone annuale anticipato, rapportato in dodicesimi, viene versato entro il primo mese di inizio dell'effettiva attività.

5. CESSAZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Nel caso di cessazione anticipata, per cause imputabili al concessionario, non sarà riconosciuta alcuna somma a nessun titolo.

Nel caso in cui il Comune si avvalga della facoltà di recedere per pubblico interesse, per un motivo diverso da quello sanzionatorio, concessogli da normativa speciale, i rapporti patrimoniali saranno regolati da tale normativa. Solo in questa ultima ipotesi le parti convengono che l'importo versato anticipatamente di € 20.400,00 più aumento offerto a titolo di canone annuo, venga considerato ammortizzato in 12 quote mensili. Il Comune pagherà quindi al concessionario l'eventuale differenza tra tutto quanto ha ricevuto a titolo di canone annuo anticipato, al netto di IVA, dedotto il prodotto di quota mensile per il numero dei mesi già decorsi.

6. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna ad erogare i servizi affidati nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle obbligazioni assunte all'atto della presentazione dell'offerta.

Il Concessionario si impegna e si obbliga altresì a dotarsi di attrezzature e beni strumentali idonei a garantire il regolare svolgimento del servizio in conformità all'offerta tecnica presentata ed in particolare: (elencare gli elementi in base ai quali è stato aggiudicato il Servizio)

Il concessionario, in conformità a quanto dichiarato ed allegato in sede di offerta si impegna in particolare a(inserire i requisiti dell'offerta tecnica e del progetto gestionale)

Il concessionario si intende espressamente obbligato a tenere sollevata ed indenne l'Ente e i suoi collegati da tutti i danni, sia diretti che indiretti, che possano comunque ed a chiunque derivare in dipendenza o connessione della gestione del servizio oggetto del presente capitolato.

A tale scopo il prestatore di servizi dovrà stipulare, con oneri a suo carico, polizza assicurativa con primarie compagnie per la copertura di responsabilità civile verso terzi per danni a persone e cose (incluso anche l'Ente), con massimale unico non inferiore a €. 3.000.000,00 (Euro Tremilioni), di cui sarà tenuto a fornirne copia al Comune entro i termini previsti per la stipulazione del Contratto.

Il prestatore di servizi dovrà inoltre stipulare una polizza incendio per rischio locativo, per il valore dell'immobile con un capitale non inferiore ad €.5.000.000,00 (Euro cinquemilioni) e comprensiva della clausola ricorso terzi con massimale non inferiore ad €.250.000,00(Euro Duecentocinquanta mila).

Tutte le polizze dovranno riportare che, in caso di sinistro, il risarcimento sarà liquidato dalla Compagnia Assicurativa direttamente al Comune di Zero Branco, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debito principale e dovranno prevedere, altresì, la loro operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente.

Restano a carico del concessionario tutte le franchigie e gli eventuali scoperti presenti nella polizza di assicurazione, i danni per qualsiasi motivo non liquidati dalla Compagnia di assicurazione (es. per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali ecc.).

Le polizze dovranno essere esibite annualmente al Comune, regolarmente quietanziate, in segno d'attestazione di vigenza. Le coperture assicurative decorrono dalla data di stipula del contratto e avranno efficacia complessiva per tutto il periodo contrattuale, salvo riconsegna anticipata in ottemperanza agli articoli del presente capitolato. A pena di decadenza, tutte le garanzie di cui al presente articolo devono essere tempestivamente reintegrate qualora, nel corso della concessione, siano state in tutto o in parte escusse dall'Amministrazione.

7. MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Sono a carico del concessionario gli oneri delle manutenzioni ordinarie e straordinarie relative alle attrezzature ed agli arredi, oltre agli oneri delle manutenzioni di impianti e locali che non siano spettanti alla proprietà nei contratti tipici di concessione in uso.

Sono comunque a carico del prestatore di servizi i seguenti interventi di manutenzione:

- le tinteggiature e verniciature di pareti, infissi, strutture metalliche, vitree, lignee, ecc.: tutti i rivestimenti interni debbono essere riverniciati con cadenza almeno triennale ed al termine della gestione, tutte le pareti, porte, vetri ed infissi devono essere tenuti puliti, anche da scritte di qualsiasi genere;
- tutte le opere necessarie a conservare l'efficienza delle rubinetterie, degli infissi, delle pavimentazioni e rivestimenti (con la sostituzione delle parti che dovessero rimanere danneggiate a causa di urti accidentali e logorio);
- la sostituzione dei corpi illuminanti inefficienti;
- la sostituzione delle lampade autoalimentate di sicurezza esaurite;
- il reintegro e, ove necessario, la fornitura delle dotazioni di sicurezza, ivi compresa la cartellonistica;
- la verifica ed il mantenimento in efficienza degli estintori eventualmente in dotazione;
- la pulizia periodica, almeno annuale, delle fognature ed impianti di scarico;
- il mantenimento in efficienza ed eventuale sostituzione di serrature e maniglie in dotazione all'immobile consegnato;
- la pulizia di tutti i filtri installati su impianti ed attrezzature.

I danni causati dalla mancata o ritardata esecuzione degli interventi sopra elencati saranno posti a carico del prestatore di servizi.

L'elenco delle manutenzioni indicate in questo articolo a carico del prestatore di servizi è da intendersi minimale, sono infatti da includere anche le manutenzioni similari non specificatamente comprese nell'elenco.

8. AVVIO E CONTINUITA' DEL SERVIZIO

Il concessionario deve presentare al Servizio SUAP del Comune di Zero Branco la SCIA per l'attività e deve inviare la richiesta di registrazione sanitaria all'U.S.L. n.9 di Treviso.

L'avvio dell'attività dovrà comunque avvenire entro il termine ultimo fissato per il **20/05/2013**

L'erogazione del servizio non potrà essere interrotta o sospesa dal concessionario se non per ragioni di forza maggiore o per necessità tecniche proprie del servizio ed in ogni caso nei limiti previsti dalla vigente legislazione. In ogni caso, l'interruzione o la sospensione dovranno essere limitate al tempo strettamente necessario e tempestivamente comunicate agli organi comunali. Il concessionario è comunque tenuto ad adottare ogni misura organizzativa e tecnica necessaria a prevenire la sospensione e l'interruzione del servizio.

Il concessionario è obbligato a mantenere indenne il Comune da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall'interruzione o sospensione del servizio.

9. OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune affida esclusivamente al concessionario, per tutta la durata del presente contratto, la gestione del bar-ristorante di Villa Guidini di cui è titolare.

Il Comune, ai fini dell'adempimento da parte del concessionario degli obblighi assunti con il presente contratto:

- a) si impegna a cooperare per agevolare l'espletamento dei servizi affidati al concessionario.
- b) si impegna a mantenere riservati i dati e le informazioni che si riferiscono all'organizzazione d'impresa del concessionario ovvero ai sistemi di produzione di beni e servizi, acquisiti in relazione alle attività di controllo previste dal Contratto.
- c) adotta tutte le misure necessarie a garantire il rispetto degli obblighi di riservatezza da parte dei soggetti incaricati delle operazioni di controllo previste dal contratto e cura che dette misure vengano rispettate.
- d) al verificarsi di deficienze od abusi nell'adempimento degli obblighi contrattuali, qualora il concessionario, regolarmente diffidato, non ottemperi ai rilievi effettuati dal Comune, avrà facoltà di ordinare e di far eseguire d'ufficio, a spese del concessionario, tutto quanto sia necessario od opportuno per assicurare il regolare svolgimento del servizio.

10. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Per tutta la durata del rapporto regolato dal presente contratto, è fatto espressamente divieto al concessionario di cedere a terzi, ovvero altrimenti affidare a terzi, la gestione del servizio oggetto del presente contratto.

11. DURATA DEL CONTRATTO

La durata di efficacia del contratto è fissata in anni 15 (quindici), decorrenti dalla sua sottoscrizione.

Allo scadere del termine di efficacia del contratto, il Comune assumerà le determinazioni che riterrà opportune. Il concessionario non avrà alcun diritto in ordine alla continuazione del rapporto o comunque alla gestione del servizio, né in ordine al riconoscimento di alcuna somma, a nessun titolo.

Al fine di evitare interruzioni nella conduzione del servizio, le parti concordano che fino all'assunzione del servizio da parte del nuovo affidatario individuato dal Comune, il concessionario sarà comunque tenuto ad assicurare le prestazioni oggetto del contratto alle medesime condizioni economiche e nel rispetto dei medesimi *standards*, senza che ciò comporti alcun diritto in ordine alla ulteriore continuazione del rapporto.

Al termine del contratto il Comune resterà proprietario dell'immobile e di tutti gli arredi ed attrezzature installate nei locali dati in gestione, compresi tutti gli arredi ed attrezzature della cucina e della zona bar, il bancone bar, tutti gli arredi delle sale compreso spogliatoi per il personale, magazzino e servizi, i corpo illuminanti ed i tendaggi.

12. PENALI E RISARCIMENTO DEL MAGGIOR DANNO

Per il mancato avvio dell'attività entro i termini previsti dall'articolo 8 del presente contratto: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo;

Il Comune richiederà il pagamento della penale tramite raccomandata A/R. Qualora il concessionario non ottemperasse entro 15 giorni dal ricevimento, il Comune potrà rivalersi sulla cauzione definitiva.

Il Comune, oltre alla applicazione della penale, avrà la facoltà di esperire ogni azione utile per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza dell'inadempimento contrattuale e potrà rivalersi sulla cauzione definitiva.

13. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono che, oltre a quanto è genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice Civile per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, le seguenti fattispecie:

- a) apertura di una procedura concorsuale a carico del prestatore di servizi o a carico della ditta capogruppo nel caso di raggruppamento di imprese;
- b) in caso di cessione o di cessazione dell'attività del prestatore di servizi;
- c) mancata osservanza delle norme relative al subappalto, del divieto di cessione del contratto ed impiego di personale non dipendente del prestatore di servizi;
- d) utilizzo di derrate alimentari in violazione di norme di legge relative a produzione, etichettatura, confezionamento e trasporto;
- e) casi di intossicazione alimentare;
- f) non rispetto di inizio dell'attività nei termini previsti;
- g) gravi inosservanze delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi;
- h) gravi danni prodotti ad impianti e attrezzature di proprietà dell'Azienda;
- i) uso diverso dei locali rispetto a quello stabilito dal contratto;
- k) gravi e reiterate negligenze nella conduzione dell'esercizio tali da compromettere la qualità dei servizi e/o la funzionalità dell'esercizio stesso e arrecare pregiudizio all'immagine dell'Ente. Per tali effetti sono considerate gravi negligenze le carenze igienico sanitarie accertate dal Comune e/o da organi statali o comunali come U.S.L., Vigili Urbani, NAS ecc;
- l) difformità nell'esecuzione del servizio rispetto quanto indicato in fase di offerta ed accettato dall'Ente;
- m) violazione ripetuta delle norme di sicurezza e prevenzione;
- n) mancato pagamento o recidiva morosità nel pagamento dei corrispettivi e delle somme dovute a qualsiasi titolo all'Ente;
- o) mancato rinnovo della polizza assicurativa prevista nel presente capitolato;
- p) mancato rinnovo della fideiussione bancaria o assicurativa;

Nelle ipotesi sopra indicate il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione dell'Ente, in forma di lettera raccomandata, di volersi avvalere della clausola risolutiva. Qualora si verifichi la risoluzione contrattuale per i motivi sopraindicati o per altri gravi motivi da imputarsi al prestatore di servizi, allo stesso verrà comminata una penale pari alla cauzione definitiva costituita dal locatore, oltre ai maggiori danni conseguenti.

In caso di parziale e temporanea inagibilità dei locali, nulla potrà essere richiesto all'Ente a titolo di risarcimento danni.

La decisione del Comune di non avvalersi della clausola risolutiva in una o più occasioni costituirà soltanto manifestazione di mera tolleranza dell'inadempimento contestato, priva di qualsiasi effetto a favore del concessionario e non impedirà al Comune di avvalersene in altre occasioni.

14. CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il concessionario costituisce cauzione definitiva dell'importo pari al 10% dell'importo dell'offerta di canone annuo moltiplicato per 15 anni (periodo di durata del contratto). La cauzione verrà restituita al termine del servizio e dopo che sia stata risolta ogni eventuale contestazione.

A norma dell'art. 75, commi 4, 5 e 6, del D.Lgs. n. 163/2006, la garanzia prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa deve:

- a) avere una validità minima di 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- b) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- c) contenere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- d) contenere la clausola dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante.

Il deposito cauzionale è mantenuto nell'ammontare definito per tutta la durata del contratto. Esso pertanto va reintegrato da parte del prestatore di servizi qualora l'Ente operi prelevamenti per fatti connessi all'esecuzione del contratto.

Nel caso in cui il deposito non venga reintegrato entro 15 gg. dalla data della lettera di comunicazione trasmessa dall'Ente, quest'ultimo ha facoltà di risolvere il contratto.

15. FORO COMPETENTE

Qualsiasi controversia che dovesse sorgere tra il Comune ed il concessionario relativa all'interpretazione e/o all'esecuzione di questo contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Treviso.

16. NORME FINALI

Le disposizioni del contratto possono essere modificate su accordo di entrambe le parti comunque nel rispetto di tutta la normativa di settore.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal contratto si applicano le norme del Codice civile.

17. ELEZIONI DI DOMICILIO

Il Comune elegge domicilio in Zero Branco (TV), Piazza Umberto I n. 1

Il concessionario elegge domicilio in

18. OBBLIGHI DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Il concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n.136 e s.m.i.;

19. SPESE E TASSE

Tutte le spese e tasse, inerenti al presente contratto, sono interamente a carico del prestatore di servizi; sono pertanto a carico del prestatore di servizi, in via esemplificativa, tutte le spese relative a bolli e registrazione del contratto d'appalto, che avrà luogo solo in caso d'uso, comprese le spese notarili.

20. SPESE INERENTI IL SERVIZIO

Tutti gli oneri necessari alla realizzazione del servizio oggetto del presente capitolato, sono interamente a carico del prestatore di servizi. Sono a carico del prestatore di servizi tutte le spese relative a imposte o tasse connesse all'esercizio dell'oggetto del contratto, ivi comprese le spese per la rimozione dei rifiuti e le tasse per lo smaltimento dei rifiuti speciali.

Sono inoltre a carico del prestatore di servizi i costi per energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, raffrescamento, mediante voltura delle diverse utenze con spese a carico del gestore.

21. VALORE DEL CONTRATTO

Le parti si danno reciprocamente atto che il valore del presente contratto, ai fini fiscali, è pari ad euro 306.000,00 (Euro Trecentoseimila) pari al canone annuo offerto moltiplicato per 15 anni (periodo di durata del contratto) al netto di IVA e chiedono la registrazione in misura fissa.

Del presente atto io segretario generale rogante ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, lo approvano, lo confermano e lo sottoscrivono unitamente al sottoscritto. Le Parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato, di cui dichiarano di avere esatta conoscenza.

Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, consta di intere facciate n.° 7 comprese le sottoscrizioni.

LA PARTE CONCEDENTE: IL COMUNE DI ZERO BRANCO:

(Il Resp. del Servizio: _____):

LA PARTE CONCESSIONARIA : _____:

(Il Legale Rappresentante – Sig. _____):

IL SEGRETARIO GENERALE: _____: