



COMUNE DI SAN PIETRO IN LAMA

Provincia di Lecce

SCHEMA DI CONVENZIONE
AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN CHIOSCO COMUNALE DESTINATO
ALL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE E VENDITA DI ALIMENTI E BEVANDE SITO
ALL'INTERNO DELL'AREA
PUBBLICA ORTO BOTANICO "N. CALIPARI"
II ESPERIMENTO

L'anno duemila_____, il giorno ... del mese di, alle ore , nella Residenza Municipale, con la presente

SCRITTURA PRIVATA

redatta in duplice copia, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

La Dott.ssa Bastone Maria Lucrezia, nella sua qualità di **Responsabile del Settore Economico Finanziario del Comune di San Pietro in Lama**, la quale agisce in nome e per conto del Comune stesso, giusto Decreto Sindacale n. 2/2023, di seguito "Concedente";

E

il sig.in proprio o in qualità di rappresentante legale della ditta costituita o costituenda con sede in alla via nc. ...(P.IVA)". di seguito "Concessionario";

Premesso

- che il Comune di San Pietro in Lama è proprietario della struttura adibita a chiosco – bar sita all'interno dell'area pubblica Orto botanico "N. Calipari" distinta al N.C.E.U. al Fg. 6, P.Ila 829 e dell'area circostante come da planimetria allegata;
- che con Determinazione n.del.....è stato approvato il presente schema di Convenzione per "L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI UN CHIOSCO – BAR DESTINATO ALL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE E VENDITA DI ALIMENTI E BEVANDE SITO ALL'INTERNO DELL'AREA PUBBLICA ORTO BOTANICO "N. CALIPARI", di proprietà del Comune, ivi compresa l'area circostante come delimitata nella planimetria allegata;
- che la ditta possiede i requisiti previsti dall'art. 71 decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59;

Tutto quanto sopra premesso, si stabilisce quanto segue:

Art. 1 - Oggetto

Il Comune di San Pietro in Lama affida in concessione alla ditta, il servizio di gestione di un chiosco– bar di proprietà del Comune sito in San Pietro in Lama nell'area pubblica Orto botanico "N. Calipari" distinta al N.C.E.U. al Fg. 6, P.Illa 829 e dell'area circostante come da planimetria allegata, per una superficie complessiva di circa mq. 2.500,00.

Art. 2 - Durata della concessione

La concessione ha una durata di anni nove a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, salvo la revisione di cui all'articolo 192, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, da esercitarsi con istanza da presentarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto di concessione.

Art. 3 - Locali ed attrezzature in concessione

I locali e le aree vengono concessi nello stato attuale in cui si trovano. All'atto della consegna verrà stilato un apposito verbale di consistenza dell'immobile per il quale sarà consentito esclusivamente il deterioramento imputabile al corretto uso dello stesso. In caso di negligenza comprovata nell'utilizzo dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà rifondere i danni.

Art. 4 - Cauzione

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi inerenti la concessione, derivanti dalla stipulazione del contratto di concessione, dell'eventuale risarcimento danni, nonché delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione per fatto del concessionario a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio, il concessionario dovrà versare una cauzione definitiva pari al 40% dell'importo di aggiudicazione, che dovrà essere costituita in uno dei modi previsti dalla normativa vigente. La fideiussione contiene la clausola espressa di rinuncia della preventiva escussione del garantito, nonché la disponibilità dell'istituto bancario o assicurativo di erogare l'importo a semplice richiesta del Comune. Tale cauzione verrà svincolata ai sensi di legge. Nel caso di inadempienze contrattuali del Gestore, l'Amministrazione avrà diritto di valersi di propria autorità della suddetta cauzione. La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto. Resta convenuto che la cauzione sarà svincolata con provvedimento del Responsabile del Servizio.

Art. 5 - Spese ed Oneri Fiscali

Tutte le spese di contratto, tasse, imposte, bolli, registrazioni, copie, sono a carico dell'impresa aggiudicataria, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente concedente ivi comprese quelle eventuali relative alla pubblicazione al bando di gara e le risultanze dello stesso.

Art. 6 - Manutenzione Ordinaria

Il Gestore dovrà assicurare la manutenzione ordinaria di tutto ciò che è stato messo a disposizione dalla committente e dovrà farsi carico di tutti gli oneri previsti nel Capitolato e nell'offerta presentata ai fini dell'aggiudicazione.

Il Gestore si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente al termine della gestione in perfetto stato di funzionalità.

Il Gestore è obbligato, inoltre, a garantire tempestivamente tutti gli interventi di riparazione o sostituzione necessari a mantenere integre, per quantità e qualità, le dotazioni di attrezzature, impianti e strutture.

Tutte le spese, nessuna esclusa, per gli oneri e gli interventi di cui al presente articolo sono a carico del Gestore.

Nessuna modifica o sostituzione rispetto allo stato originario del chiosco può essere apportata dal Gestore, anche se a sua cura e spese, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune concedente.

Tutte le opere fisse o mobili, e le migliorie realizzate dal Gestore previa autorizzazione del Comune, diverranno de jure di proprietà del Comune di San Pietro in Lama dal momento della loro realizzazione o acquisizione.

Il materiale o elementi strutturali eventualmente mancanti o danneggiati per incuria, negligenza o imperizia del Gestore dovranno essere sostituiti a cura e spese del medesimo sia nel corso della gestione sia al momento della riconsegna.

Art. 7 - Corrispettivo della gestione

Il canone annuo dovuto al Comune per la concessione dell'area sarà pari ad €..... (.....euro). Il corrispettivo della gestione dovrà essere corrisposto mensilmente entro 5 giorni dalla scadenza del mese precedente.

Il canone offerto sarà soggetto a rivalutazione a partire dal secondo anno sulla base del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati a decorrere dalla seconda annualità contrattuale. Il versamento della prima rata dovrà essere effettuato contestualmente alla firma del presente contratto.

Il mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista, previa diffida a pagare dell'Amministrazione Comunale, comporta la revoca della concessione. Entro gg. 5 dalla data di ricezione del provvedimento di revoca il concessionario dovrà consegnare l'immobile all'Amministrazione, previa redazione, in contraddittorio, di un verbale di consistenza.

Art 8 - Obblighi ed oneri del concessionario

Il Gestore assume a proprio carico tutti gli obblighi ed oneri per la corretta gestione del chiosco e dell'area adiacente, ed in particolare si impegna a:

1. provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della gestione; saranno a carico del concessionario sia il pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) sia l'attivazione/intestazione delle stesse;
2. presentare la Segnalazione Certificata di inizio attività per l'esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande;
3. realizzare a propria cura e spese gli eventuali interventi di ampliamento ed adeguamento della struttura di cui al progetto di gestione ed utilizzo del chiosco;
4. curare la pulizia del chiosco, del servizio igienico e dell'area circostante da rifiuti vari;
5. curare il ricambio dei contenitori per rifiuti e la loro consegna al servizio comunale di raccolta;
6. tenere funzionante e pulito il servizio igienico di uso pubblico;
7. adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.
8. esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia;
9. cedere gratuitamente al Comune, al termine della concessione, i beni assegnati oggetto della concessione e il manufatto realizzato in buono stato di conservazione generale, il quale entrerà nella piena e libera disponibilità del Comune, compresa ogni eventuale incorporazione o miglioria. Nessun indennizzo, rimborso e/o compenso a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal concessionario. Il gestore non deve avere alcun tipo di pendenza, anche di natura economica, fiscale e tributaria, con l'Amministrazione Comunale;
10. curare lo sfalcio del verde nelle aree oggetto di concessione
11. munirsi di iscrizione alla C.C.I.A.A. per le attività da esercitarsi nell'area oggetto di concessione entro tre mesi dall'aggiudicazione del contratto di concessione.

Art. 9 – Divieto di cessione e sub-concessione

E' fatto divieto al concessionario di cedere o sub concedere, in tutto o in parte, la gestione del chiosco-bar così come non potrà adibire i locali a lui concessi ad uso diverso da quello indicato nel capitolato.

L'accertata violazione della presente disposizione comporterà l'immediato recesso dal rapporto contrattuale, senza alcuna formalità da parte dell'Amministrazione Comunale, che provvederà ad incamerare la cauzione, riservandosi di avviare azioni di risarcimento nonché ulteriori azioni per la tutela dell'interesse pubblico.

Art. 10 – Responsabilità

L'Ente é esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere, per qualsiasi causa, al gestore ed al personale dipendente, nell'esecuzione delle prestazioni oggetto della presente convenzione, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere é già compensato e compreso nei corrispettivi del contratto.

Il gestore risponde pienamente dei danni alle persone e alle cose per fatto suo o dei suoi dipendenti nell'espletamento del servizio, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo gli venisse mossa, sollevando in tal senso l'Amministrazione Comunale ed i tecnici preposti da ogni responsabilità civile e/o penale.

A tale scopo, il gestore deve provvedere all'accensione di una polizza assicurativa per la copertura dei rischi di R.C. della Ditta derivanti all'attività svolta dallo stesso e/o dai suoi operatori, per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila) per sinistro. La polizza dovrà contenere espressa rinuncia da parte della compagnia assicuratrice ad ogni rivalsa nei confronti del Comune per tutti i rischi, nessuno escluso, derivanti dall'attività di gestione. Copia delle polizze richiamate all'art. 4 ed al presente articolo dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale prima della stipula del contratto. La mancata sottoscrizione delle polizze avrà quale conseguenza la revoca dell'aggiudicazione.

Il gestore infine é responsabile del buon andamento del servizio a lui affidato e delle passività in cui l'Ente dovesse incorrere per l'inosservanza di obblighi facenti carico direttamente a lui ed al personale dipendente. Il concessionario é responsabile del rispetto delle normative in materia igienico-sanitaria e fiscale.

Il personale utilizzato dal Gestore per l'esecuzione del servizio dovrà essere in regola con le norme relative all'igiene e alla prevenzione degli infortuni.

Il Gestore si obbliga, inoltre, ad applicare integralmente tutte le norme in vigore contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro per i propri dipendenti negli accordi locali integrativi degli stessi.

Art. 11 - Risoluzione del contratto - clausola risolutiva espressa – esecuzione d'ufficio in danno del concessionario inadempiente.

Il Comune vigilerà sull'andamento della gestione del chiosco con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti la gestione.

Il contratto di affidamento della gestione del chiosco potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilirsi di comune accordo.

Il Comune potrà risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse, senza che il concessionario possa vantare alcunché a titolo di risarcimento danni:

- a. Ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze igienico/manutentive contestate per iscritto al gestore almeno due volte e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale dell'Amministrazione;
- b. Arbitrario abbandono, da parte del gestore, del servizio oggetto del contratto;
- c. Fallimento del gestore;
- d. Cessione degli obblighi relativi al contratto;
- e. Ripetute violazioni alla normativa vigente nell'esercizio dell'attività di somministrazione degli alimenti e bevande accertate dagli Enti preposti;
- f. Gravi violazioni delle norme previdenziali e assicurative dell'eventuale personale dipendente;
- g. Inadempimenti che hanno comportato l'applicazione da parte dell'amministrazione di almeno n. 2 penali;
- h. mancato pagamento alla scadenza delle rate mensili, salvo tempestiva regolarizzazione a seguito di diffida da parte dell'Amministrazione.

Costituiscono motivo per il recesso dell'Amministrazione dal contratto, a norma dell'art. 1373 del C.C.:

- a) l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
- b) la messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- c) inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora il Comune comunichi per iscritto con pec al concessionario, di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art 1456 c.c.; Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

L'Amministrazione procederà alla contestazione scritta, tramite P.E.C. (posta elettronica certificata) o tramite raccomandata A/R, degli addebiti.

In tutti i casi di risoluzione, l'Amministrazione tratterrà, a titolo di penale, la cauzione definitiva, sempre fatto salvo la richiesta del maggior danno.

La risoluzione del contratto è dichiarata con semplice preavviso di giorni 20 (venti), da trasmettere con lettera raccomandata A/R o P.E.C.

Nei casi previsti dal presente articolo, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di affidare la gestione dei beni al Soggetto immediatamente successivo nella graduatoria approvata con determinazione di aggiudicazione definitiva, oppure di ripetere la procedura di selezione. Naturalmente il Gestore sollevato dall'incarico non potrà richiedere alcunché a titolo di risarcimento.

In caso di mancata stipula del contratto o di mancato versamento delle spese contrattuali l'Amministrazione procederà tempestivamente alla revoca dell'aggiudicazione riservandosi di chiedere il risarcimento dei danni subiti.

La concessione, inoltre, potrà essere revocata o per motivi di interesse pubblico o necessità, a giudizio insindacabile del Comune, senza che, per questo, l'interessato possa chiedere indennizzi o rimborsi di sorta a nessun titolo.

Art. 12 - Penalità

In caso di inadempienza o di solo ritardo agli obblighi della concessione, il concessionario, oltre ad ovviare alla infrazione contestatagli nel termine stabilito, sarà passibile di pene pecuniarie da un minimo di 200,00 Euro ad un massimo di 600,00 Euro da applicarsi con provvedimento del Responsabile del Settore Economico Finanziario.

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza. Il concessionario, nei cinque giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'inadempienza, potrà presentare le proprie giustificazioni sulle quali deciderà a proprio insindacabile giudizio il Responsabile del Settore Economico Finanziario. L'ammontare della penale entro i limiti minimi e massimi sopra stabiliti verrà determinato in correlazione alla gravità del comportamento del gestore tenuto conto anche di eventuali recidive, e con l'entità del danno subito dall'amministrazione.

Il pagamento della penale lascia impregiudicato il diritto dell'amministrazione comunale al risarcimento del maggior danno subito a causa dell'inadempimento o del ritardo, subordinatamente alla prova che il danno è superiore all'importo della penale applicata.

L'irrogazione della penalità darà luogo alla facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esecuzione di ufficio, utilizzando la cauzione depositata dalla Ditta.

In tal caso il Gestore è tenuto a ricostituire e/o integrare la cauzione, per riportarla al suo originario importo entro 10 giorni.

Qualora il gestore receda dal contratto prima della scadenza del termine gli verrà addebitata, a titolo di risarcimento danni, la maggior spesa derivante dall'assegnazione dei servizi ad altra ditta concorrente, fatto salvo ogni altro diritto per danni eventuali.

Art. 13 - Controversie

In caso di controversie le parti eleggono quale foro esclusivamente competente quello di Lecce. È espressamente esclusa la competenza arbitrale.

Letto, confermato e sottoscritto.

p. la Ditta "....."

*p. il Comune di San Pietro in Lama - Il Responsabile del Settore Economico Finanziario
Dott.ssa Maria Lucrezia Bastone_____*