



REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Provincia di Milano

REPERTORIO N° _____ DEL _____.

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO
DENOMINATO “AREA FESTE DI VILLA FIORITA” FINALIZZATA
ALLO SVOLGIMENTO DI SERVIZI DI SOMMINISTRAZIONE
ALIMENTI – BEVANDE ED ATTIVITA’ CULTURALI.

L’anno duemila_____, addì ____ del mese di _____, presso gli
uffici comunali ubicati in Via Tizzoni, n°2

AVANTI A ME

Napoli dr. Fortunato, segretario comunale del Comune di Cernusco sul
Naviglio, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa
nell’interesse del Comune, domiciliato per la mia carica presso la sede
comunale, senza assistenza dei testimoni per non averne le Parti, aventi i
requisiti di legge, richiestane la presenza,

SONO COMPARSI

da una parte:

- _____, Direttore Area _____, nato a
_____ il _____._____, domiciliato per la Sua carica presso la sede
comunale, il quale interviene in questo Atto, in forza di quanto stabilito dal
Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con
deliberazione di Giunta Comunale n. 422 del 29/12/2010, in
rappresentanza e per conto del Comune di Cernusco sul Naviglio – cod.
fisc. 01217430154 che nel contesto dell’Atto verrà chiamato per brevità
anche “Comune”; o “Concedente”;

dall’altra parte:

- il _____, nato a _____ il _____._____,
residente in _____ Via _____, _____ che
interviene in questo Atto in qualità di
_____ della società

_____ (P.IVA
n° _____) con sede legale in
_____, Via _____

N. _____ iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di
Commercio di _____ al n. _____, che nel
proseguo dell’Atto verrà chiamata per brevità anche Concessionario.

Detti CompARENTI, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di
ricevere questo Atto, ai fini del quale:

PREMESSO QUANTO SEGUE

- a) con deliberazione n° ____ del ____/____/____ il Consiglio Comunale ha
dato indirizzo per attivare la procedura aperta volta alla selezione di
un operatore economico cui affidare in concessione l’“Area Feste di
Villa Fiorita” finalizzata allo svolgimento dei servizi di
somministrazione alimenti e bevande nonché attività culturali;
- b) il Comune di Cernusco sul Naviglio, con determinazione dirigenziale



n.____/_____, ha quindi indetto una procedura aperta secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento della concessione in oggetto;

- c) all'esito della procedura di gara, la Società _____ - via _____, _____ - _____ è stata dichiarata, con D.D. n.____ del _____._____, affidataria della concessione dell'“Area Feste di Villa Fiorita” finalizzata allo svolgimento dei servizi di somministrazione alimenti-bevande ed attività culturali;
- d) l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di G.C. n.____ del _____._____ ha approvato il progetto preliminare presentato in sede di gara dall'affidataria della concessione;
- e) l'aggiudicazione ha tenuto conto della proposta progettuale consistente in: 1) progetto preliminare degli interventi di manutenzione straordinaria inclusivo di cronoprogramma degli interventi; 2) Piano gestionale presentato in sede di offerta dal Concessionario: i suddetti documenti, che sono depositati agli atti del “Comune”, già sottoscritti dalle parti per integrale accettazione, si intendono facenti parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati;
- f) l'aggiudicazione ha tenuto conto, tra l'altro, dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione, così come risultanti dal Piano Economico Finanziario e dei Canoni presentati in sede di offerta dal Concessionario, che costituisce parte integrante della presente convenzione, già sottoscritto dalle parti per integrale accettazione, si intende facente parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegato;
- g) - che con nota prot. n. del la Prefettura di informa che nei confronti dei componenti della Impresa, non emergono elementi relativi a tentativi di infiltrazioni mafiose;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti, come sopra rappresentate, stipulano e convengono quanto segue.

ART.1.- VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

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

ART. 2 OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Cernusco sul Naviglio affida a _____ la concessione della “Casetta” e dell'area di pertinenza esterna facenti parte del complesso denominato “Area Feste



Villa Fiorita” ubicato in Cernusco sul Naviglio meglio descritto all’art. 4 ed identificato nell’allegata Planimetria (All. “A02”) per una superficie complessiva di mq 4.209 circa.

Oggetto della concessione è l'attivazione di servizi di somministrazione alimenti e bevande nonché la gestione di spazi destinati a manifestazioni temporanee, attività culturali, ed altre attività collaterali in conformità al progetto di gestione offerto in gara. Per rendere funzionali l’edificio e le pertinenze che costituiscono il complesso allo svolgimento dei predetti servizi si rendono necessari lavori accessori di adeguamento della struttura nonché futuri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a mantenere l’opera in perfetto stato di conservazione.

La determinazione dei termini e delle modalità relative alla gestione dei servizi e delle attività oggetto della concessione, alle tariffe applicabili, all’esazione di pagamenti, agli orari di apertura e chiusura, alla predisposizione e commercializzazione di materiale illustrativo e di promozione, nonché di quant’altro necessario alla proficua attività imprenditoriale è contenuta nel Piano Gestionale presentato in sede di gara che è quindi da intendersi interamente richiamato quale obbligo del Concessionario. Pertanto il Concessionario è a tal fine costituito unico responsabile sia della legittimità delle operazioni e attività svolte sia della loro remuneratività nel rispetto comunque delle linee guida approvate con deliberazione di C.C. n. _____ del _____._____.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione è disciplinato dal presente atto di concessione secondo i patti e le condizioni ivi stabiliti, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni richiamati.

L’affidamento sarà formalizzato con apposito verbale di consegna e di consistenza in contraddittorio tra le parti entro trenta giorni dalla stipula del presente contratto. Alla scadenza della concessione, i locali e le relative pertinenze dovranno essere restituiti al Comune di Cernusco sul Naviglio, previo verbale da redigersi in contraddittorio con l’assistenza del RUP, in piena efficienza e perfettamente idonei a consentire il proseguimento dell’attività. Qualora il soggetto incaricato dal Concedente riscontrasse che il Concessionario non ha adempiuto agli obblighi connessi alla riconsegna previsti nella presente convenzione, dovrà darne atto nel verbale di riconsegna, rifiutando la riconsegna dell’area ed indicando al Concessionario tutti i lavori e gli interventi che riterrà necessari per garantire il perfetto funzionamento dell’immobile. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna si applicherà la penale di cui al successivo articolo 12.

ART 3 DURATA DELLA CONCESSIONE



La durata della concessione è di anni 12 (dodici) decorrenti dalla data di stipula del presente atto. E' escluso il rinnovo tacito.

ART.4 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO ARCHITETTONICO IN CONCESSIONE

Il complesso architettonico denominato "Area Feste Villa Fiorita", individuato nel N.C.E.U. del Comune di Cernusco sul Naviglio al fg. 43 particella 139, 142, 143 e 149 parte, non è sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004.

Sull'area esiste un edificio costituito da un solo piano fuori terra (c.s. "Casetta") con pianta regolare a T di circa 209 mq al lordo dei muri e comprensiva di servizi igienici (da realizzare) ad uso esclusivo dell'area feste di mq 23 circa.

L'area ha un accesso carraio da via Gobetti così come l'accesso pedonale all'edificio ed inoltre uno carraio da via Miglioli.

ART. 5 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI ACCESSORI

Gli interventi di adeguamento da effettuare sul complesso al fine di rendere funzionale il corpo e le pertinenze esterne al progetto di gestione e valorizzazione proposto in sede di gara saranno eseguiti dal Concessionario, previa acquisizione, a propria cura e spese, di specifici pareri da parte di Enti e Autorità qualora necessari, e ad espressa approvazione da parte del Comune. Il Concessionario dovrà presentare in conformità alla proposta progettuale (progetto preliminare) ed al cronoprogramma proposti in sede di gara all'Amministrazione Comunale il progetto definitivo/esecutivo, redatto ex artt.24 e seguenti del DPR 207/2010, delle opere complete delle prescritte autorizzazioni entro 90 giorni dalla stipula del presente atto. Il Comune approverà il progetto completo di tutti gli elaborati previsti per legge entro 30 (trenta) giorni dalla data di completamento degli elaborati. Il Concessionario dovrà depositare presso il Comune almeno quindici giorni prima dell'avvio dei lavori di ristrutturazione dell'immobile oggetto di concessione, il piano di sicurezza sui luoghi di lavoro previsto dal citato D.Lgs.81/2008, con specifiche previsioni inerenti la gestione dell'immobile stesso.

Gli interventi dovranno essere eseguiti in conformità alla progettazione definitiva/esecutiva approvata dall'Amministrazione Comunale.

I lavori dovranno iniziare entro e non oltre 60 giorni dall'approvazione del progetto definitivo/esecutivo ed essere ultimati nel termine previsto dal cronoprogramma presentato in sede di offerta e comunque concludersi entro e non oltre 8 mesi dall'inizio.

L'Amministrazione Comunale provvederà, ove ritenuto necessario, alla nomina dell'organo di Collaudo a cure e spese del Concessionario che si impegna a corrisponderle al Comune entro 15 giorni naturali e consecutivi dalla richiesta.



Al termine dei lavori il Concessionario dovrà rimuovere a propria cura e spese i materiali di risulta presenti negli spazi, provvedendo allo smaltimento degli stessi come di legge.

Il Concessionario sarà tenuto ad esibire al Comune la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:

1. l'agibilità dell'edificio;
2. tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
3. la scheda tecnica di "Progetto as built", unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
4. aggiornamento della scheda catastale e frazionamento del mapp.149 del fg. 43;
5. l'aggiornamento della certificazione energetica;
6. il certificato di corretta posa in opera del palco a firma di professionista abilitato e collaudo statico dello stesso;
7. la documentazione contabile dei lavori eseguiti sia da parte dell'impresa principale che degli eventuali subappaltatori e nel caso di subappalti la presentazione entro i termini previsti dall'Art. 118 comma 3 del D.Lgs 163/2006 delle fatture quietanzate dalle ditte subappaltatrici.

ART.6.- FINANZIAMENTO E TITOLARITA'

L'ammontare complessivo degli investimenti risulta dall'allegato Piano Economico Finanziario presentato in sede di gara dal Concessionario. Il Concessionario realizza l'ammortamento del capitale investito secondo le modalità, la tempistica e la progressione ivi indicate.

Gli interventi descritti nel progetto preliminare presentato in sede di gara (che verranno successivamente sviluppati nella progettazione definitiva/esecutiva), necessari al fine di rendere funzionale il corpo e le pertinenze al progetto di gestione e valorizzazione proposto in sede di gara saranno realizzati dal Concessionario con proprie risorse finanziarie senza alcun onere a carico del Comune di Cernusco sul Naviglio.

Le opere da realizzarsi sono riconosciute fin dall'inizio dei lavori di esclusiva proprietà del Concedente. Dette opere, per tutta la durata della concessione:

- sono detenute in uso/godimento dal Concessionario, il quale potrà utilizzarle soltanto per i fini e con le modalità di cui alla presente convenzione;
- sono in ogni caso gravate, anche nei confronti dei terzi, da vincolo di uso pubblico da esercitarsi ai sensi della presente convenzione.

Allo scadere della concessione, le aree e le opere, con i relativi impianti ed accessori verranno restituite a titolo assolutamente gratuito dal Concessionario al Concedente in perfetto stato di manutenzione e funzionamento. Gli arredi e le attrezzature potranno invece tornare nella disponibilità del Concessionario, secondo le modalità di seguito descritte.



Il giorno dell'inizio dell'attività dovrà essere redatto e sottoscritto da un rappresentante del Comune e del Concessionario il verbale della dotazione fornita a cure e spese dal Concessionario. Il verbale costituisce riferimento per il periodo di durata della concessione, e viene tenuto aggiornato ogni anno, qualora necessario per modifiche sopraggiunte. Al termine della concessione, previa verifica dell'inventario aggiornato dei beni forniti dal Concessionario e della valutazione in contraddittorio tra le parti contrattuali, viene determinato il valore residuo degli stessi. Tale valore residuo costituisce l'indennizzo che il Concessionario percepirà dal nuovo gestore dell'area, nell'ipotesi in cui nella nuova procedura contrattuale non dovesse risultare aggiudicatario della concessione. Tale indennizzo non verrà in alcun modo riconosciuto nell'ipotesi di risoluzione contrattuale imputabile al Concessionario, o di recesso unilaterale dello stesso, senza giustificato motivo. In alternativa ad insindacabile valutazione del Comune, gli arredi e le attrezzature resteranno in possesso del Concessionario, a titolo di indennizzo, che dovrà provvedere a proprie cure e spese alla relativa rimozione. All'inizio dell'attività e successivamente ogni qualvolta il Concessionario proceda con la fornitura di nuove dotazioni dovrà trasmettere copia della documentazione relativa alla fornitura stessa, da cui si evinca il dettaglio ed il valore della stessa. Sono a carico del Concessionario, sempre nel rispetto di quanto sopra indicato, gli acquisti integrativi di arredi e attrezzature che si rendessero necessari per lo svolgimento delle attività oggetto della concessione, anche nell'ipotesi della necessità di adeguarsi a provvedimenti emessi dalle competenti autorità.

La proprietà pubblica delle aree e del bene sulle quali insistono le opere e la finalità di pubblico interesse delle opere medesime determinano l'ulteriore conseguente accessione alle opere stesse di tutte le opere eseguite sulla scorta dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ai quali è tenuto il Concessionario.

ART. 7 CANONE ANNUO

Il Concessionario dovrà corrispondere al Concedente, a decorrere dalla data di stipula del presente atto un canone annuo di concessione pari ad €._____ (oltre IVA di legge)(a base di gara €1.000,00). La prima rata è già stata prima d'ora versata. Le successive rate di tale canone verranno versate dal Concessionario in una rata anticipata, entro il ____ di ogni anno (*coincidente con la data di stipula del presente atto*), con versamento degli interessi moratori in caso di ritardo superiore a 20 giorni. Il canone dovrà essere puntualmente versato dal Concessionario anche in caso di contenzioso in essere con il Concedente.

ART. 8 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Comune di Cernusco sul Naviglio cede al Concessionario che accetta l'immobile nello stato di fatto in cui attualmente si trova.



Il Concessionario dovrà realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di ripristino, di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e di completamento, meglio specificati al punto denominato "Lavori necessari" dell'allegato "Relazione Tecnico - illustrativa" facente parte dello studio di fattibilità approvato con deliberazione di C.C. n. ____ del _____. e negli elaborati di progetto preliminare proposti in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo. Il progetto preliminare rispetta i contenuti dello studio di fattibilità approvato con deliberazione di C.C. n. ____ del _____.

Il Concessionario, in conseguenza, avrà nulla a pretendere dal Comune nel caso l'immobile non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione proposto dal Concessionario stesso in sede di gara.

Sono a carico del Concessionario, oltre agli oneri per l'esecuzione di tali lavori e le connesse spese di progettazione, Verifica alla Progettazione, Incentivo RUP, Direzione Lavori, Collaudo Statico del palco, Collaudo Tecnico-Amministrativo, incluse anche le spese generali e di gestione connesse alle attività proposte.

Il Concessionario si impegna ad affidare a proprie cure e spese:

- gli interventi di manutenzione e ristrutturazione a società in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 del D.lgs.vo 163/06 e s.m.i. e dei requisiti speciali previsti dall'art.90 del D.P.R. 207/10;
- l'esecuzione delle prestazioni tecniche di Coordinamento Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione a professionista qualificato ed abilitato ai sensi del D.Lgs.vo n. 81/08 e s.m.i.;
- la progettazione e la direzione tecnica a professionisti qualificati ed abilitati per le opere da realizzare.

Il Concessionario si obbliga ad effettuare il servizio di custodia dell'immobile, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c.. Il Concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell'immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

Il Concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità; senza nulla a che pretendere dal Comune a titolo risarcitorio o di indennizzo.

Il Concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente atto.

Sono inoltre a cura e spese del Concessionario i seguenti obblighi:



- l'acquisizione di ogni autorizzazione, nulla osta, licenza, permesso e quant'altro necessario per l'utilizzo della struttura e degli impianti ovvero per lo svolgimento delle attività che si intendono realizzare nonché in relazione ad eventuali migliorie e potenziamenti o adeguamenti impiantistici;
- intestazione, a proprie cure e spese, delle utenze e pagamento dei relativi consumi, decorrenti dal momento della consegna dello spazio,
- le spese per oneri fiscali, previdenziali, societari tasse e/o tariffe ed ogni altro onere connesso all'affidamento, inclusa la corresponsione annuale della tassa rifiuti;
- tutte le azioni ed i compiti previsti dal D.M. 569 del 20.5.1992 in materia di gestione della sicurezza;
- osservanza di tutte le prescrizioni di legge e regolamenti in vigore;
- tutti gli adempimenti di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. (riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori nei luoghi di lavoro), e al D.M. 10.03.98 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza). In particolare il Concessionario dovrà, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, redigere per l'intera struttura la relazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro, nonché il piano di evacuazione per l'intera struttura, curando altresì la dotazione delle relative planimetrie d'emergenza e assicurando l'informazione e la formazione di tutto il personale coinvolto.
- acquistare a propria cura e spese l'arredo e i beni mobili per l'allestimento della struttura, comprese tutte le attrezzature necessarie all'effettuazione dei servizi previsti; ivi compreso il palco per lo svolgimento delle attività oggetto della presente convenzione;
- provvedere, a propria cura e spese e previa formale autorizzazione del Concedente, alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed alla conduzione di tutti gli impianti e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità ed all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- rispetto scrupoloso delle norme relative alla capienza massima;
- sorveglianza e pulizia della struttura e dell'area esterna;
- garantire l'apertura, la custodia e la pulizia dei servizi igienici esterni annessi all'unità immobiliare e di pertinenza esclusiva dell'area feste consentendone l'utilizzo da parte di tutti i frequentatori delle manifestazioni che si svolgeranno nell'area esterna, indipendentemente dall'effettuazione di consumazioni nel pubblico esercizio. Nei periodi di chiusura dell'esercizio dovranno essere assunte intese con l'Amministrazione Comunale al fine di garantire l'apertura dei servizi igienici in occasione di manifestazioni ed eventi che dovessero svolgersi nell'area feste;
- garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi , a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione;
- segnalare la presenza, l'attività e l'apertura della "Casetta", mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordare con il Concedente;



- predisporre un servizio di connettività ad internet mediante tecnologia wi-fi che copra tutta l'area concessa. Il servizio dovrà essere gratuito per l'utenza;

-utilizzare arredi/attrezzature esterni riportanti scritte o loghi di fornitori/sponsor solo previa autorizzazione comunale nel rispetto dei regolamenti vigenti in materia di spazi pubblicitari;

-eliminazione degli eventuali danni recati al patrimonio comunale, rimessa in pristino dello spazio concesso e di quanto altro possa occorrere, per restituire l'immobile nelle condizioni in piena efficienza e perfettamente idonei a consentire il proseguimento dell'attività;

-pieno rispetto delle vigenti normative in materia di lavoro, prevenzione degli infortuni, salvaguardia dell'ambiente. Il Concessionario, nel caso in cui per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro e della normativa in materia giuslavoristica vigente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia;

-osservare eventuali divieti e prescrizioni che il Concedente si riserva di impartire per ragioni di pubblico interesse, nei casi di emergenze ambientali e di tutela della pubblica incolumità;

-rispetto integrale delle norme vigenti per assicurare la fruibilità degli spazi da parte di cittadini diversamente abili;

-inizio delle attività di gestione entro il termine massimo di 60 giorni dal Collaudo degli interventi di ristrutturazione;

-presentazione annuale al Comune di Cernusco sul Naviglio (Settore Relazioni Esterne) dei seguenti report:

- entro il 30 settembre il programma dettagliato delle attività previste per l'anno successivo ;
- entro il 31 gennaio una relazione consuntiva sul programma svolto nell'anno precedente, contenente l'illustrazione dettagliata delle attività effettivamente svolte.

Il Comune approverà sia il programma a preventivo che quello a consuntivo entro 30 giorni naturali e consecutivi dal ricevimento degli stessi .

Il Concessionario avrà la facoltà, previo ottenimento di specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, di posare a proprie cure e spese un tendone esterno da rimuovere al termine di ogni evento o gruppo di eventi; avendo lo stesso il carattere di cui all'art.6 co.2 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 per cui la durata annua non dovrà essere superiore a 90 giorni solari e consecutivi.

ART.9 INTERVENTI MIGLIORATIVI AUTORIZZATI E NON AUTORIZZATI

Le migliorie apportate all'immobile, così come le opere realizzate sul bene e sulle relative pertinenze, da autorizzarsi preventivamente da parte del Comune tramite approvazione dei relativi progetti, sono acquisite al



patrimonio comunale fin dall'inizio dei lavori senza dare diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza del termine della Concessione.

Per gli interventi non autorizzati, il Comune si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile a cura e a spese del Concessionario nel termine assegnatogli.

Qualora il Concessionario non provveda alla rimessa in pristino entro tale termine, il Comune vi provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa a carico dello stesso, rivalendosi sulla garanzia cauzionale e fatto salvo il risarcimento dei danni e ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente atto.

Si precisa inoltre che nessun bene presente presso l'immobile alla data della consegna potrà essere dal Concessionario alienato o distrutto senza la preventiva autorizzazione del Concedente.

ART.10 GARANZIA CAUZIONALE E POLIZZE DURANTE L'ESECUZIONE LAVORI

Il Concessionario, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla corretta esecuzione degli interventi, ha presentato, una cauzione in misura pari al 10% dell'importo complessivo dei lavori di ripristino mediante polizza n. _____ rilasciata da _____. Tale cauzione è prestata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da primario istituto di credito od assicurativo, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 c.c., nonché la sua operatività, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Concedente.

La cauzione ha durata sino all'approvazione del Collaudo dei Lavori da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario si impegna, ai sensi dell'articolo 125 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e comunque almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, a costituire apposita polizza di assicurazione, comprensiva di responsabilità civile verso terzi. La polizza assicurativa per i danni di esecuzione deve prevedere una somma assicurata non inferiore a quella dell'importo lavori (inclusi oneri di sicurezza), risultante dal progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, al lordo dell'IVA. La polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi deve essere stipulata per una somma non inferiore a euro 500.000,00.

ART.11 GARANZIE DURANTE L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Il Concessionario è tenuto a prestare:

dopo l'ultimazione dei lavori e prima dell'inizio della gestione, le seguenti



polizze:

- a) sul fabbricato e sugli impianti tecnologici ad esso pertinenti, per incendio, azioni da fulmine, crolli, atti vandalici e garanzie complementari, per un massimale non inferiore ad €.500.000,00;
- b) polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile nei confronti di terzi e dei propri dipendenti (all risk) durante tutto il periodo della gestione per danni fino ad €. 5.000.000,00;

all'atto della stipula del presente atto:

- c) garanzia fideiussoria a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio per tutta la durata della gestione pari ad €._____ (*pari ad una annualità del canone*) a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto;

Copia di tutte le polizze e delle quietanze di pagamento del premio relativo alle scadenze annuali successive, per tutta la durata della gestione, dovranno essere consegnate al Concedente.

Le garanzie di cui al presente articolo devono avere durata a far data dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio e per tutta la durata della concessione fino alla riconsegna dell'area al Concedente. Le polizze dovranno essere rilasciate da primario istituto di credito o da primaria compagnia di assicurazione e dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al secondo comma dell'art.1957 del codice civile e l'operatività della garanzia entro quindici giorni dalla semplice richiesta scritta del Concedente. Le fidejussioni dovranno essere integrate qualora siano venute meno in tutto o in parte.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento contrattuale, a seguito del quale il Concedente si riserva il diritto di risolvere il contratto e di revocare la concessione.

Resta comunque salva per il Concedente la possibilità di esperire ogni altra azione nel caso in cui le richieste garanzie, polizze e/o cauzioni risultassero insufficienti.

La garanzia fideiussoria di cui sopra potrà essere utilizzata dal Comune anche in caso di mancato versamento da parte del Concessionario delle penali di cui al successivo art.12 del presente atto.

ART.12 PENALI

Fatte salve le più gravi sanzioni di cui al successivo articolo della presente convenzione, verrà fatta applicazione delle penali di seguito elencate.

Relativamente alla realizzazione delle opere, in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori e messa a regime dell'“Area Feste Villa Fiorita”, per ciascun giorno di ritardo nell'ultimazione degli interventi di ristrutturazione, oltre gli 8 mesi dall'inizio lavori, verrà applicata al Concessionario una penale del 0,5 per mille sull'importo complessivo dei lavori di cui all'allegato Piano Economico Finanziario.



Per il caso di mancato rispetto degli obblighi gestionali sarà applicata una penale nella misura minima di €1.000,00 e fino ad €1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento per ogni fatto.

Nei casi di arbitrario ed immotivato abbandono o sospensione del servizio di gestione dell'Area feste Villa Fiorita, verrà applicata al Concessionario una penale giornaliera pari a € 500,00.

Gli interventi di manutenzione programmata previsti nel Piano di manutenzione (che sarà contenuto nel progetto esecutivo) dovranno essere effettuati a regola d'arte nei termini ivi previsti. Decorsi tali termini verrà applicata una penale pari ad €1.000,00 per ogni giorno di ritardo.

Per il caso di mancato rispetto degli obblighi di adeguamento normativo, e/o di sicurezza e/o igiene sarà applicata una penale nella misura minima di € 500,00 e fino ad € 5.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento per ogni fatto.

Relativamente alla riconsegna dell'Area Feste Villa Fiorita al termine della durata della concessione, per ogni giorno di ritardo rispetto al termine previsto, verrà applicata una penale pari ad € 10000.

Tutte le penali dovranno essere rivalutate a scadenza biennale, applicando la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (senza tabacchi) elaborato dall'ISTAT.

Le predette penali hanno valore sanzionatorio e non risarcitorio; in ogni caso di violazione della presente convenzione, quindi, il Concessionario sarà tenuto a risarcire i danni provocati per l'intero e non solo per la parte eccedente l'entità delle penali. In ogni caso, l'importo complessivo delle penali non potrà superare il 10 per cento dell'importo degli interventi di ristrutturazione risultante da collaudo.

Sono comunque fatti salvi i ritardi dovuti a comprovate cause di forza maggiore o a fatti non imputabili al Concessionario, purchè notificati al Concedente entro e non oltre 10 giorni dal verificarsi dell'evento.

ART.13 DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il Concessionario è tenuto alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e/o cose nei seguenti casi:

- inerzia grave, cui non si è ottemperato entro il termine assegnato con la comunicazione di diffida da parte dell'Ente proprietario;
- raggiungimento dell'importo complessivo delle penali pari al 10% dell'importo degli interventi di ristrutturazione risultante da collaudo;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nella presente concessione;
- mancato rilascio delle garanzie/polizze di cui ai predetti artt.10 e 11;
- mancato pagamento del premio per il rinnovo delle polizze di cui ai predetti artt.10 e 11 del presente atto;
- ritardo nel pagamento del canone superiore a mesi tre;



- nel caso in cui si verifichi lo stato di insolvenza, liquidazione o fallimento del Concessionario o lo stesso sia ammesso ad altre procedure concorsuali;
- trasferimento/subconcessione ad altri del bene oggetto della presente convenzione;
- cambiamento della destinazione urbanistica per la quale l'Area Feste Villa Fiorita viene concessa;

Il Concessionario decaduto non ha diritto ad alcun indennizzo da parte del Comune.

E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse da notificare al Concessionario almeno sei mesi prima della data fissata per il rilascio. In tal caso il Comune riconoscerà al Concessionario un indennizzo, valutato sulla base del piano economico-finanziario, pari al 10% dei redditi di esercizio (dopo le imposte) della parte di attività economiche ancora da gestire, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi che non siano già stati ammortizzati. La predetta somma è destinata prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori del Concessionario e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento di detti crediti. In tal caso il Comune si riserva la facoltà di assegnare al Concessionario un'area equivalente per l'esercizio delle attività di cui alla presente convenzione a condizioni da concordarsi.

E' fatta salva, altresì, la revoca della concessione in caso di attuazione da parte del Comune alla previsione del PGT con la realizzazione del progetto del PdS denominato "PPS4 MM2 Villa Fiorita". In questa specifica ipotesi:

- la revoca della concessione dovrà essere notificata al Concessionario almeno un anno prima della data fissata per il rilascio;
- il Concessionario avrà diritto di utilizzare, per il periodo residuo di durata della presente concessione, una struttura con relative attrezzature equivalenti anche in termini di posizione commerciale a quella oggetto del presente atto che verrà realizzata a cure e spese dell'Operatore individuato dal Comune. L'Amministrazione Comunale si impegna ad inserire tale obbligazione nella convenzione urbanistica da stipulare con il futuro operatore del PPS4;
- il Concessionario rinuncia sin da ora ad opporsi al trasferimento, con relativi diritti ed oneri, della presente concessione sulla nuova area che sarà sita in Comune di Cernusco sul Naviglio e la cui idoneità verrà valutata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

ART.14 VIGILANZA E CONTROLLI

Il Concessionario accetta di sottostare ad eventuali controlli, verifiche, ispezioni e sopralluoghi da parte del Comune, attraverso i propri uffici ed organi competenti, atti ad accertare il rispetto delle condizioni, delle



modalità e degli obblighi contrattualmente assunti. Tali attività di vigilanza potranno essere effettuate dal Comune in qualunque momento.

ART.15 DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE-CONTRATTO

Al Concessionario è vietata la subconcessione, pena la decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Ente concedente. Il Concessionario decaduto non ha diritto ad alcun indennizzo da parte del Comune.

Il Concessionario potrà far utilizzare la struttura e la relativa pertinenza solo per manifestazioni temporanee, purchè previste nel Programma di cui al predetto art.8 ultimo comma, con modalità e condizioni economiche che verranno stabilite direttamente dalle parti interessate restando il Comune estraneo ai loro rapporti e sollevato da qualsiasi pretesa, azione e richiesta di danni derivanti da obblighi assunti dal Concessionario, ivi compresi i danni a persone o cose.

ART.16 UTILIZZO DELL'AREA FESTE VILLA FIORITA DA PARTE DEL COMUNE

Il Comune si riserva la possibilità di utilizzo gratuito ed occasionale dell'intera struttura o di parte di essa per un numero di 3 manifestazioni annue per un massimo complessivo di 15 giorni, previa comunicazione al soggetto Concessionario con un preavviso minimo di 15 gg. ed inserendo tali manifestazioni nel Programma di cui al predetto art.8.

ART.17 RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario solleva l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa, azione e richiesta di danni da parte di terzi o propri dipendenti, derivanti da obblighi assunti, ivi compresi i danni a persone o cose in dipendenza dell'espletamento dei lavori di ristrutturazione e dell'attività di gestione.

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è da ritenersi liberato da qualsiasi responsabilità civile e penale, che possa sorgere dal mancato rispetto delle norme di legge e dei regolamenti.

Il Concedente rimarrà ad ogni effetto del tutto terzo ed estraneo ai rapporti tra il Concessionario ed i suoi appaltatori, subappaltatori e terzi in genere.

ART.18 SPESE DI STIPULA DEL CONTRATTO

Le spese ed oneri fiscali, relativi al presente atto e/o consequenziali, sono a totale carico del Concessionario. Ai fini della registrazione le parti invocano l'applicazione del regime fiscale più favorevole.

ART. 19 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Le eventuali controversie nascenti dall'interpretazione e/o dall'applicazione della presente convenzione, che non si potranno definire in via amichevole, si adirà l'Autorità Giudiziaria competente.



ART. 20 RIMBORSO SPESE

Il Concessionario ha versato, salvo conguaglio a fine lavori, all'Amministrazione Comunale, in data _____._____ mediante _____ €._____ per incentivo RUP; €._____ per spese Verifica progetto; €._____ per collaudatore.

Il "Comune", ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs 30 giugno 2003, n. 196, informa il "Concessionario" che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Del presente Atto io Segretario generale rogante ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Segretario rogante, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse affermato di conoscerne il contenuto.

Richiesto io Segretario Generale ho ricevuto il presente atto e lo stesso viene pubblicato mediante lettura da me datane ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo firmano con me Segretario Generale in calce ed a margine di ogni foglio.

Il presente atto consta di n° ____ fogli scritti da persona di mia fiducia e da me completato interamente su n° ____ facciate e di n° ____ righe, di questa facciata sin qui.

ART. 20 ALLEGATI AL CONTRATTO

Formano parte integrante del presente contratto, già sottoscritti dalle Parti per integrale accettazione e da me ufficiale rogante, anche se non materialmente allegati:

- 1) Relazione Tecnico - illustrativa;
- 2) proposta progettuale degli interventi di ristrutturazione presentata in sede di offerta dal Concessionario;
- 3) cronoprogramma degli interventi presentato in sede di offerta dal Concessionario;
- 4) Piano gestionale presentato in sede di offerta dal Concessionario;
- 5) Piano Economico Finanziario presentato in sede di offerta dal Concessionario;
- 6) Garanzia Cauzionale di cui all'art.10 del presente atto.
- 7) Polizza fideiussoria di cui all'art.11 lett. c) del presente atto.

Forma parte integrante del presente contratto, già sottoscritta dalle Parti per integrale accettazione e da me ufficiale rogante:

- 1) Allegato "A02" Planimetria

IL CONCESSIONARIO

IL DIRETTORE DELL'AREA _____



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO
Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2

Telefono 02.92.781

Fax 02.92.78.235

C.A.P. 20063

Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

f.to _____

IL SEGRETARIO GENERALE ROGANTE

f.to Dr.Fortunato Napoli