SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL PALAZZO DI LORENZO DI CERASO DA ADIBIRE ALLA FRUIZIONE TURISTICA ATTRAVERSO ATTIVITÀ TESE ALLA PROMOZIONE, ALLA VALORIZZAZIONE E ALLA CONOSCENZA DEL PAESAGGIO, DELL'ARCHEOLOGIA, DELLA STORIA, DELLE TRADIZIONE E DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA, DELLA ENOGASTRONOMIA E DELL'ARTIGIANATO LOCALE. (CIG: Z1D158794B)

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CERASO

Rep. n. ……

L'anno duemila…… il giorno …… del mese di ……nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Ceraso, avanti a me, dott. ……, Segretario Comunale del Comune di Ceraso, richiesto dal Sindaco ed in tale veste autorizzato a ricevere gli atti del Comune, si sono presentati personalmente e previa rinuncia, di comune accordo e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, i Signori:

1. arch. Domenico Conti nato a Vallo della Lucania (SA) il 20 dicembre 1956, domiciliato per ragioni d'ufficio presso il Municipio di Ceraso, Piazza Municipio, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ceraso, in nome e per conto dell'Ente stesso, giusta attribuzione delle funzioni di cui al decreto sindacale n° …. del ……;
2. …….. nato a …… il …….., residente a …… in Via ……. n. … cod.fisc ……., in qualità di legale rappresentante della …….. avente sede a …… in Via …….. partita IVA n. ……. regolarmente iscritta nei registridella Camera di Commercio di …….. REA n. …….. ……i n. …….

Detti comparenti della cui identità e capacità giuridica io, Segretario Comunale rogante, mi sono personalmente e debitamente accertato, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo e con il mio consenso, mi chiedono di ricevere questo Atto ai fini del quale premettono che:

- con determinazione del Responsabile del Servizio n. 107/UTC del 27/07/2015 è stato approvato il bando ed è stata successivamente indetta gara per la concessione in uso del Palazzo Di Lorenzo di Ceraso;
- che con il verbale di gara, espletata con sedute in data ……. , risultava aggiudicataria provvisoria l'impresa/società "……", con sede ad ……, per la positiva valutazione degli elementi costituenti l'OFFERTA TECNICA;
- con determina n. ……. del …… a seguito della verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara, veniva disposta l'aggiudicazione definitiva della concessione alla ditta ……;
- con nota prot. …… è stata comunicata l'aggiudicazione definitiva a tutti i candidati che hanno presentato un offerta ammessa in gara, ai sensi dell'art. 79 comma 5 lett.a del D.Lgs. 163/06;
- che dall'invio della comunicazione sopra citata sono decorsi più di 35 giorni nel rispetto dell'art. 11, comma 10 del D.Lgs. 163/06;
- la stazione appaltante ha acquisito la certificazione di Regolarità Contributiva, attestante la regolarità contributiva della ditta appaltatrice.
- che a garanzia degli impegni assunti con il presente contratto e previsti negli atti da questo richiamati, il concessionario ha prestato apposita garanzia fideiussoria n. …….. rilasciata in data ……. da …….., agenzia di …… per l'importo di €. 5.000,00, pari a una annualità del canone annuo.

La garanzia deve essere integrata nella misura legale di cui sopra, ogni qualvolta che la stazione appaltante abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale ai sensi del presente contratto.

TUTTO CIO' PREMESSO

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto di concessione.

Art. 1 – Oggetto del contratto

La concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale denominato "Palazzo Di Lorenzo", sito in Ceraso capoluogo, alla piazza Mazzini, distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 19, mappale n. 143-146-147-148-149-150 da destinare ad attività di fruizione turistica.

Il Concessionario dichiara di aver visitato ed esaminato attentamente i locali del complesso immobiliare e di averli trovati adatti all'uso per cui sono destinati, in ottima stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone.

Art. 2 - Durata del contratto

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni con inizio dalla comunicazione di inizio attività. È escluso il rinnovo tacito.

Art. 3 – Autorizzazioni relative all'esercizio dell'attività

Tutti gli eventuali oneri per le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività saranno posti a carico del concessionario dell'immobile.

Art. 4 – Canone di concessione

Il canone della concessione così come offerto in sede di gara è stabilito in € 5.000,00 (euro cinquemila) annui da pagarsi in rata anticipata da depositarsi presso il Tesoriere Comunale _____ di _____ mediante versamento sul conto corrente IBAN _____ intestato al Comune di Ceraso entro il 31 gennaio di ogni anno.

Il Concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver provveduto al pagamento della rata scaduta.

Art. 5 - Aggiornamento canone

Il COMUNE e il Concessionario convengono che il canone di concessione verrà aggiornato annualmente su richiesta del COMUNE a decorrere dal secondo anno, nella misura del 100 % delle variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 6 – Utenze e manutenzione

Le parti stabiliscono che il Concessionario, a sua cura e spese e previa comunicazione scritta al COMUNE potrà eseguire nell'immobile, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni ex lege, essendo peraltro l'immobile vincolato in quanto dichiarato di interesse storico architettonico con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente concordato che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione del contratto, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile a beneficio del Comune, senza che il Concessionario o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa concessa. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione sia conservativa, che migliorativa, non potrà essere fatta dal Concessionario, senza preventiva comunicazione scritta al COMUNE. Restano comunque a carico del Concessionario le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla

superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, oltre alle spese di ordinaria manutenzione. Il Concessionario si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c. c., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative agli allacciamenti e intestazioni compresi gli eventuali potenziamenti delle utenze. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. il Concessionario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa concessa. Non provvedendovi il Concessionario vi provvederà il COMUNE prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Il Concessionario esonera espressamente il COMUNE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissione di terzi (compresi il personale adibito all'attività nei locali in uso) anche di natura colposa o dolosa, obbligandosi altresì a rimborsare al COMUNE i premi assicurativi pagati a fronte dei rischi connessi al patrimonio immobiliare oggetto del presente contratto. Il Concessionario è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 7 – Controllo dell'Amministrazione Comunale

Il COMUNE potrà in qualunque momento fare ispezionare i locali del bene concesso, stabilendo che anche successivamente alla disdetta o nel caso in cui il COMUNE intendesse vendere la cosa concessa, il Concessionario dovrà sempre consentire, previo avviso scritto, la visita dell'immobile, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Art. 8 – Risoluzione del contratto

Il concessionario può recedere con preavviso di almeno 6 mesi.

Il Comune può sempre procedere alla revoca per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, con preavviso di almeno 6 mesi. Non sarà corrisposto alcun rimborso o riconosciuta alcuna indennità per attività di avviamento.

Art. 9 – Esecuzione d'ufficio – Norme varie

È prevista l'esecuzione d'ufficio per inadempienze rispetto a quanto previsto dal presente contratto di concessione o per perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività, con diritto per il COMUNE di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

Resta inteso, inoltre, che sono a carico del concessionario tutti gli oneri connessi al rilascio dei titoli autorizzativi, per l'esecuzione degli interventi edilizi e per l'esercizio dell'attività proposta.

Il concessionario non potrà fare cessioni a terzi, in costanza di concessione, senza l'espresso consenso dell'Amministrazione comunale, la quale potrà in tale occasione aggiornarne le condizioni ovvero risolverla. Il concessionario si obbliga a non destinare l'immobile, nemmeno temporaneamente, ad uso diverso da quello autorizzato, fatta salva l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Il concessionario si impegna a restituire il locale alla scadenza del contratto in condizioni di piena efficienza e sicurezza, libero da persone o cose.

Art. 10 – Sicurezza sul lavoro

Il concessionario, con riferimento all'espletamento di tutti i servizi previsti dal presente contratto, ha l'obbligo di predisporre il Piano di Sicurezza e il Documento di Valutazione dei Rischi previsti dalla normativa vigente in materia di miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante il lavoro, facendosi carico di adottare tutti gli opportuni accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare, a qualsiasi titolo, con gli stessi.

In particolare, il Concessionario assicura la piena osservanza delle norme sancite dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, sull'attuazione delle Direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.

I dipendenti, a seconda delle diverse funzioni agli stessi affidati dovranno essere informati sui rischi connessi alle attività svolte ed adeguatamente formati all'uso corretto delle attrezzature e dei dispositivi di protezione individuali e collettivi da utilizzare ed alle procedure cui attenersi in situazioni di potenziale pericolo.
Dovrà essere garantito in ogni caso, ai lavoratori, l'esercizio dei diritti sanciti dall'art. 9 della Legge 20.05.70 n. 300 e ss.mm.ii.

Art. 11 - Controversie

Per le vertenze che dovessero insorgere tra il Comune e il concessionario, quale che sia la loro natura, tecnica, amministrativa o giuridica, nessuna esclusa, e che non dovessero risolversi in via bonaria, resta esclusivamente competente il Foro di Vallo della Lucania.
E' escluso il ricorso all'arbitrato.

Art. 12 – Rinvio a disposizioni di legge

Per quanto non previsto e disposto dal presente Contratto si applicano le disposizioni di legge vigenti, le norme del Codice Civile, i regolamenti della contabilità generale dello Stato ed ogni altra norma o disposizione in materia, emanata o emananda.

Art. 13 – Clausola risolutiva espressa.

In aggiunta alle clausole risolutive espresse all'art.9, le parti convengono che il presente contratto sarà risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c. anche:
- qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del contratto o subcontratto, informazioni interdittive di cui all'art. 10 del DPR 252/98, ovvero la sussistenza di ipotesi di collegamento formale e/o sostanziale o di accordi con altre imprese partecipanti alle procedure concorsuali di interesse.
- qualora il concessionario dovesse rendersi gravemente, ovvero reiteratamente, inadempiente alle disposizioni in materia di collocamento, igiene e sicurezza sul lavoro anche con riguardo alla nomina del Resp.le della sicurezza e di tutela dei lavoratori in materia contrattuale e sindacale.
- qualora il concessionario dovesse effettuare una movimentazione finanziaria (in entrata o in uscita) senza avvalersi degli intermediari di cui al decreto legge 143/91. In tal caso, a carico dell'appaltatore sarà posta, inoltre una penale a titolo di liquidazione dei danni – salvo comunque il maggior danno nella misura del 10% del valore del contratto o, quando lo stesso non sia determinato o determinabile, delle prestazioni al momento eseguite.

ART. 14 – Personale in servizio

Per assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, la Società dovrà avere alle proprie dipendenze personale in numero sufficiente ed idoneo a garantire la regolare esecuzione dei servizi previsti e nel pieno rispetto di quanto previsto dai Contratti collettivi nazionali per il personale dipendente.

Art. 15 – Obbligo di denuncia

Il concessionario si impegna a denunciare immediatamente alle forze di Polizia o all'Autorità Giudiziaria ogni illecita richiesta di danaro, prestazione o altra attività, ovvero offerta di protezione nei confronti dell'imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale, o dei rispettivi familiari (richiesta tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale, o l'affidamento di lavorazioni, forniture o servizi a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o di cantiere.
Si impegna a segnalare alla Prefettura l'avvenuta formalizzazione della denuncia di cui alla precedente clausola, ciò a fine di consentire, nell'immediato, da parte dell'Autorità di Pubblica Sicurezza, l'attivazione di ogni conseguente iniziativa.

Art. 17 – Spese e oneri fiscali

Tutte le spese per l'organizzazione e l'espletamento dei servizi sono a carico della Società. Sono a carico della Società le spese, imposte e tasse, inerenti la stipulazione del contratto, bollo, diritti ecc. in caso d'uso.
Qualora in futuro venissero emanati Leggi, Regolamenti o comunque disposizioni aventi riflessi, sia diretti che indiretti, sul regime fiscale del contratto e/o delle prestazioni in esso previste, le parti stabiliranno di comune accordo le conseguenti variazioni anche economiche.

Art. 18 - Danni

Il concessionario per la copertura dei rischi derivanti dall'utilizzo del bene immobile oggetto della presente concessione ha stipulato polizza fideiussoria n. …….. rilasciata in data ……. Da …….., agenzia di …… per un massimale pari ad almeno Euro 2.500.000,00 prevedendo la tutela dai rischi del concessionario verso terzi.
La stessa non prevede diminuzioni o storni di tutti i rischi connessi all'attività sia nei confronti di terzi, sia per i danni arrecati per qualsiasi causa – incendio compreso – alle cose di proprietà del Comune di Ceraso e che la scadenza polizza non potrà essere inferiore a quella del contratto.
La polizza, inoltre, prevedere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Ceraso.

Art. 49 – Trattamento dei dati personali.

Il Concessionario dà atto di aver preso visione dell'informativa di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003.
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.
Questo Atto, consta di n. ___ fogli di carta debitamente legalizzata, dei quali si sono occupate pagine
intere n. ____ e righe n. _____ escluse le firme.
Il Resp.le Ufficio Tecnico
Il Concessionario
Il Segretario Generale