



CITTÀ di DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano – Cusio – Ossola

CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEGLI SPAZI PRESSO IL PIAZZALE ANTISTANTE IL PALAZZO DI CITTA' DI DOMODOSSOLA DA DESTINARE A ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE CON ANNESSA AREA VERDE PRESSO IL PIAZZALE ANTISTANTE IL PALAZZO DI CITTA' DI DOMODOSSOLA

PERIODO ANNI 15

CIG 907812950A

REP. N. _____

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, nella residenza Municipale di Domodossola, in Piazza Repubblica dell'Ossola, 1, avanti a me, dott. _____ in qualità di _____, domiciliato per la mia carica presso la Sede Comunale, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, il presente atto in forma pubblica amministrativa, senza l'assistenza di testimoni per avervi i signori intervenuti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:

da una parte

_____, nato a _____ il _____, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente nell'interesse, in nome e per conto del Comune di Domodossola (di seguito nel presente atto denominato semplicemente "**Concedente**"), che rappresenta nella sua qualità di _____, e dove, in ragione della carica ricoperta, domicilia, espressamente autorizzato dalle vigenti norme legislative, statutarie e regolamentari, giusta nomina del Sindaco in carica _____,

dall'altra parte

_____, nato a _____ il _____, residente in _____ il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di _____ della _____ nel presente atto denominata per brevità "**Concessionario**" o "**Società**"

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Generale mi sono resa certa, mi chiedono di ricevere questo atto.

PREMESSO CHE

- che con determinazione a contrarre n. ... del ../.../2022 è stata approvata la documentazione di gara per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale da destinare a esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, con annessa area verde, presso il Piazzale antistante il Palazzo di Città di Domodossola, periodo anni 15, CIG 907812950A,
- con determinazione n. del ../.../2022, sono stati approvati gli esiti della gara a procedura aperta finalizzata all'affidamento in concessione dell'immobile di cui trattasi, e in conformità delle valutazioni della commissione giudicatrice, è stata disposta l'aggiudicazione all'associazione/società _____ avendo presentato la migliore offerta;
- con determinazione n. _____ del _____ detta aggiudicazione è stata resa efficace;
- in data _____ la Società ha consegnato al Concedente tutta la documentazione necessaria per la sottoscrizione della convenzione;
- che la predetta Società è abilitata a stipulare il presente atto in quanto dal certificato della Camera di Commercio e depositato nella segreteria comunale, risulta che nulla osta ai fini di quanto previsto;
- il Concessionario possiede i requisiti d'ordine generale per concludere contratti con il Concedente;

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra costituite, riconoscendo i contenuti delle premesse, concordano quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le su esposte premesse e gli elaborati grafici e discorsivi approvati ed allegati alla Determinazione Dirigenziale n° _____ del _____ recante l'aggiudicazione definitiva dell'offerta presentata in sede di gara, sono depositati nella Segreteria del Comune di Domodossola e

s'intendono facenti parte integrante della presente convenzione, anche quelli non materialmente allegati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 (di seguito il "**Codice**"), il Concedente affida in concessione al Concessionario, nella persona del suo legale rappresentante, che accetta, **tutte le attività tecniche e amministrative inerenti la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori di completamento ed allestimento, la realizzazione dei citati lavori, l'acquisizione degli atti autorizzativi all'esercizio comunque denominati e la gestione degli spazi in corso di realizzazione presso il Piazzale antistante il Palazzo di Città in Comune di Domodossola. Detti spazi saranno da destinarsi a somministrazione di cibi e bevande secondo quanto contemplato dalle declaratorie di cui alle tipologie 1 o 2 ed all'art. 2 del D.P.G.R. 03 marzo 2008 n° 2/R.** I volumi e le aree risultano individuate nella planimetria allegata (**All. A**).
2. L'immobile sito nel Piazzale antistante il Palazzo di Città nel Comune di Domodossola, catastalmente individuato al mappale del Foglio n. meglio individuato nella planimetria (**All. A**), è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e perfettamente noti al Concessionario.
3. L'esatta delimitazione dell'area oggetto di concessione verrà individuata sul posto dal Concedente alla presenza del Concessionario. L'operazione di consegna dell'area avverrà per mezzo di un verbale che verrà sottoscritto dalle Parti.
4. È espressamente pattuito che il rapporto che si instaura con il presente atto è disciplinato dalle disposizioni sulle concessioni amministrative e non potrà in alcun caso essere ricondotto a regime locativo.
5. La presente convenzione **ha una durata di 15 anni eventualmente rinnovabili in ugual misura, mediante rinnovo espresso della presente convenzione.** Detti termini si riterranno decorrere dalla data della sottoscrizione del presente atto.

ARTICOLO 3 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI, TEMPI DI PROGETTAZIONE, DI ESECUZIONE DEI LAVORI E DI AVVIO DELLA GESTIONE

1. **Fermo restando che gli interventi da realizzare sono quelli precisamente descritti negli elaborati grafici e discorsivi presentati in sede di gara dal Concessionario, (All.....),** gli interventi disciplinati con la presente convenzione prevedono, in termini descrittivi:

- a. Completamento degli ambienti interni destinati a servizi igienici, locali di servizio, depositi, locali di sgombero coperti o scoperti, locali e spazi tecnici, ovvero spazi interni destinati alla somministrazione di cibi e bevande;
 - b. Allestimento degli spazi di cui al punto precedente al fine di renderli pienamente fruibili al pubblico ovvero alle maestranze;
 - c. Allestimento degli spazi esterni ritenuti funzionali alle attività del concessionario e ad esso concessi in virtù del presente atto;
 - d. Completamento degli impianti asserviti agli ambienti di cui ai punti precedenti ovvero alle aree esterne oggetto del presente atto;
2. I lavori dovranno essere **terminati entro e non oltre 6 mesi consecutivi dalla consegna delle aree e dei locali**, termine prorogabile su richiesta del Concessionario, previo assenso del Concedente.
 3. Fermo restando il termine finale come sopra prefissato, il Concessionario dovrà redigere il progetto ed **avviare i lavori entro 30 (trenta) giorni dall'ottenimento dell'ultimo degli eventuali pareri, autorizzazioni nulla osta comunque denominati**, necessari per la realizzazione degli Interventi e per l'avvio delle attività, impegnandosi il Concessionario a richiedere agli enti competenti tutti i provvedimenti di cui sopra **entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del presente atto**.
 4. Il Concedente provvederà alla **consegna delle aree e dei locali entro 30 (trenta) giorni** dalla data di sottoscrizione del presente atto. A tal fine il Concedente comunicherà al Concessionario il giorno, il luogo e l'ora in cui dovrà presentarsi per la consegna dell'area, che dovrà risultare da un verbale redatto in contraddittorio fra le parti. Nessuna manchevolezza o inefficienza potrà essere eccepita dal Concessionario se non segnalata nel verbale di consegna e riconosciuta dal Concedente. Resta fatta salva la disciplina dei vizi occulti.
 5. Il Concedente si riserva la facoltà di consentire l'accesso all'area, anche anteriormente ai predetti termini.
 6. Preliminarmente all'impianto del cantiere e all'esecuzione di qualsiasi opera all'interno dell'area dovrà essere effettuata la recinzione con idonea struttura invalicabile, ciò al fine di garantire le necessarie condizioni di sicurezza.
 7. I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità al progetto, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal Concessionario varianti o addizioni a quanto progettato, senza la preventiva approvazione del Concedente, il quale potrà richiedere al Concessionario la redazione di varianti o l'integrazione degli elaborati tecnici.
 8. **L'avvio della gestione dovrà avvenire entro 1 (un) mese dall'emissione del certificato agibilità delle strutture e del titolo abilitativo all'esercizio.**

ARTICOLO 4 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario deve rispettare, pena la risoluzione della presente convenzione, tutti gli obblighi posti espressamente a suo carico dalla stessa e dall'offerta presentata in sede di gara.

In particolare si obbliga a :

- a. Redigere la progettazione degli Interventi anche ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, conforme in ogni sua parte, grafica, descrittiva e normativa a quanto previsto dalle vigenti disposizioni urbanistiche e norme edilizie e dei Regolamenti, in conformità al progetto redatto dal Concessionario in sede di gara.
- b. Realizzare gli Interventi nella piena osservanza degli obblighi previsti nella presente convenzione e in conformità al **progetto ed i suoi allegati, ai documenti oggetto di aggiudicazione e nel pieno rispetto delle norme vigenti, a spese della stesso** .
- c. Fornire al Concedente tutte le informazioni, la documentazioni, le certificazioni e le attestazioni necessarie per l'epletamento delle attività di competenza relative alla verifica dell'attuazione degli interventi.
- d. Ottenere e mantenere per tutta la durata della concessione l'omologazione degli impianti, sostenendone le relative spese.
- e. Gestire i locali e gli spazi esterni, per tutto il tempo di durata della concessione in conformità al **Capitolato di gestione** posto a base di gara (**All. C**), ai documenti e gli elaborati progettuali oggetto di aggiudicazione e nella piena osservanza degli obblighi previsti nella presente convenzione.
- f. **Provvedere con spese a suo carico, alla manutenzione ordinaria ed alla gestione** dei locali e degli spazi ad esso concessi.
- g. **Ottenere tutte le autorizzazioni, pareri e nulla osta necessari per l'esecuzione degli Interventi proposti nella sua offerta e per la conseguente agibilità ed utilizzo degli spazi.** Il Concedente resta estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi fra il Concessionario e i detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. Il Concessionario, inoltre, rimane obbligato ad osservare tutte le norme vigenti di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro e della sicurezza sui cantieri.
- h. Garantire per gli spazi concessi in virtù del presente atto, una destinazione commerciale soggetta ad un diffuso uso da parte del pubblico, quale locali destinati alla somministrazione di cibi e bevande. **In particolare, facendo riferimento ai contenuti del D.P.G.R. 03 marzo 2008 n°2/R, si anticipa che dovrà trovare ubicazione nello stabile un esercizio di tipologia 1, destinato alla somministrazione di bibite, Omissis alimenti che richiedono una minima attività di**

manipolazione e un eventuale riscaldamento, ovvero tipologia 2, destinato alla somministrazione di bibite, Omissis alimenti che richiedono una minima attività di manipolazione e un eventuale riscaldamento e, in aggiunta prodotti di gastronomia come elencati all'art. 2 del citato Decreto.

- i. Garantire per gli spazi concessi in virtù del presente atto, **la conduzione e la gestione del servizio igienico pubblico autopulente a pagamento, presente nello stesso stabile, del quale dovrà essere garantita la funzionalità 24 h/24.**
- j. Garantire per gli spazi concessi in virtù del presente atto **la gestione e manutenzione delle aree verdi comprese tra il fabbricato ed i tracciati stradali che delimitano la porzione di piazza (riferimento Allegato B del Capitolato).**
- k. Il gestore sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Amministrazione, a liberare gli spazi esterni **mettendoli completamente a disposizione della comunità per lo svolgimento di iniziative organizzate, gestite o semplicemente patrocinate dall'Amministrazione Comunale.**
- l. Non svolgere alcuna attività che contrasti con le prescrizioni della presente convenzione, salvo preventivo consenso da parte del Concedente.
- m. Assumere la custodia e la sorveglianza degli impianti e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, e a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti.
- n. Garantire la pulizia e la perfetta sistemazione giornaliera e il mantenimento dei requisiti igienico sanitari, come più in dettaglio indicato nel Capitolato di gestione e nei suoi allegati, nonché la manutenzione delle aree verdi e spazi interni alle aree recintate e la perfetta pulizia di tutti gli stabili.
- o. Segnalare immediatamente al Concedente tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività.
- p. Tenere indenne il Concedente da qualunque azione che possa essere loro intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione.
- q. Non manomettere, anche temporaneamente e per esigenze organizzative proprie, gli impianti esistenti senza aver ottenuto il preventivo nulla osta del responsabile tecnico del Concedente.
- r. Spetta al Concessionario, al termine dei lavori, l'acquisizione e/o conservazione dei certificati di conformità impianti elettrici e termici. Per ogni ulteriore eventuale intervento sugli stessi, nel corso della convenzione, ove autorizzato dal Concedente, la documentazione dovrà essere conseguita la certificazione di adeguamento e trasmessa la documentazione originale al Concedente.

- s. Provvedere a intestare a suo nome tutti i contratti di utenza necessari per la gestione (a mero titolo esemplificativo, quelli per energia elettrica, acqua per ogni utilizzo, gas etc.) anche relativi agli impianti esistenti con la sola esclusione di quelli di P.I. e di irrigazione.
- t. Effettuare tutte le attività strumentali, connesse o complementari allo svolgimento della gestione oggetto della convenzione, quantunque non ivi espressamente indicate e comunque eseguire le manutenzioni e riparazioni di competenza senza pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo.
- u. Garantire che le attività poste in essere nell'ambito della normale gestione degli spazi non comportino inconvenienti o disagi di sorta ai residenti nelle aree limitrofe.
- v. Garantire, nel caso di manifestazioni aperte al pubblico, il rigoroso rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza per gli spettatori, assicurando la presenza di personale idoneo a prevenire fatti di violenza verso persone o cose, nonché gli opportuni presidi di pronto intervento a tutela della salute e sicurezza.
- w. Rispettare e applicare nei confronti del personale impiegato e impegnato, anche a titolo volontario, il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia, esonerando il Concedente da ogni responsabilità che possa derivare da eventuali danni causati da o arrecati al personale.
- x. Stante la proprietà pubblica degli spazi e la prossimità della sede comunale, nonché l'intitolazione della piazza, è fatto assoluto divieto al conduttore della struttura di affiggere e/o esporre anche negli spazi esterni, manifesti, locandine, avvisi, striscioni od elementi pubblicitari comunque denominati di contenuto ingiurioso, politico, discriminatorio, e/o contrario agli elementari principi di civile rispetto delle persone, degli animali e delle cose.
- y. Sempre in ragione della prossimità con la sede comunale, per contro, **il conduttore sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Amministrazione, ad affiggere e/o esporre anche negli spazi esterni, manifesti, locandine o avvisi destinati a promuovere attività o a diffondere informazioni destinate ad informare la cittadinanza e l'utenza circa specifiche iniziative promosse, o organizzate dal Comune di Domodossola.**

ARTICOLO 5 - OBBLIGHI DEL COMUNE DI DOMODOSSOLA
--

1. Il Concedente si impegna a:
 - a. **Consegnare l'area al Concessionario entro 30 giorni** dalla data di sottoscrizione del presente atto.
 - b. **Rilasciare gratuitamente tutte le autorizzazioni di sua competenza** occorrenti per l'effettuazione dei lavori oggetto della presente concessione, ivi compresa la

monetizzazione degli eventuali posti auto che il concessionario dovrà garantire al fine di assolvere alle prescrizioni in materia urbanistico edilizia.

ARTICOLO 6 - ONERI ECONOMICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri economici:
 - a. tutti i costi necessari per la progettazione e l'esecuzione degli Interventi;
 - b. I costi relativi a tutte le utenze necessarie per la gestione e il funzionamento degli impianti.
 - c. Le spese di gestione generale della struttura e delle attività.
 - d. **Il canone Concessorio offerto in sede di gara da versarsi in rate trimestrali anticipate nella misura di €. / .**

ARTICOLO 7 - PROMOZIONE ED ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ

1. Al Concessionario è consentito, previa autorizzazione del Concedente, ospitare e/o organizzare, eventi, manifestazioni, concerti, convegni, attività ricreative – culturali ecc.. La gestione di tali attività può essere affidata a terzi nel rispetto della normativa e leggi vigenti per tali settori.
2. Ogni onere e ogni provento sono a carico e a favore del Concessionario, il quale dovrà altresì provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni, nulla osta alle manifestazioni, o licenze necessarie.
3. E' fatto divieto al Concessionario di concedere spazi per manifestazioni partitiche e/o di movimenti politici o per eventi contrari agli elementari principi di civile rispetto delle persone e ai principi di decoro e comune senso della moralità.
4. La Giunta Comunale potrà opporre diniego alle manifestazioni giudicate non idonee con quanto citato e il Concessionario nulla potrà pretendere per eventuali danni lamentati, mancati guadagni o altro.
5. I corrispettivi e i proventi dovranno essere riscossi, dal Concessionario, nel rispetto delle normative vigenti.

ARTICOLO 8 - ESERCIZIO

1. Il Concessionario, ai sensi dell'art. 9 del T.U.L.P.S. approvato con regio decreto 18 giugno 1931 n. 773, deve rispettare, oltre alla normativa stabilita dalla legge vigente in materia di

somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, tutte le prescrizioni che la autorità di pubblica sicurezza preposta, riterrà di imporle, nel pubblico interesse.

2. L'espletamento delle attività complementari dà diritto al Concessionario di trattenere per sé gli introiti derivanti dalla gestione. Il Concessionario dichiara di svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande in oggetto direttamente, come da documentazione allegata alla presente Convenzione, attestante il possesso dei requisiti morali di cui all' art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i. , all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 e agli artt. 11, 92 e 131 del T.U.L.P.S e il possesso dei requisiti professionali, di cui all'art. 71, commi 6 e 6 bis del D.Lgs. 59/2010, dichiarati in sede di partecipazione alla gara.

Oppure

Il Concessionario, che risulta in possesso dei requisiti morali di cui all' art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i. , all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 e agli artt. 11, 92 e 131 del T.U.L.P.S, come da documentazione presentata, individua il soggetto_____ (indicare riferimenti anagrafici, residenza etc...), come già indicato nella domanda di partecipazione alla gara, in qualità di delegato abilitato alla somministrazione, il quale ha già depositato la documentazione attestante il possesso dei requisiti morali e professionali richiesti per l'esercizio dell'attività commerciale.

ARTICOLO 9 - GARANZIE E POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il Concessionario si impegna a presentare al Concedente le seguenti garanzie, redatte in conformità al DM 123 del 12.03.2004, le quali prevedono espressamente la rinuncia al beneficio alla preventiva escussione e la loro operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Concedente:
 - a. la **cauzione definitiva** nella misura del 10% del valore della concessione del servizio, di cui all'art. 6 del presente Capitolato, pari a **€. xxxxxx,00, che sarà svincolata al termine della validità della concessione**. La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento nel corso dei lavori ovvero della gestione, e cessa allo scadere della concessione ovvero del suo periodo di rinnovo. La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento della concessione e l'acquisizione della cauzione provvisoria.
2. Il Concessionario è altresì obbligato a stipulare le seguenti polizze assicurative:
 - a) Polizza di assicurazione per l'esecuzione dei lavori prevista dall'art. 103, comma 7, del Codice, L'esecutore dei lavori è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori anche una

polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. L'importo della somma da assicurare è pari a € 500.000,00. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di abitabilità o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della stazione appaltante. La polizza deve inoltre assicurare anche la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei Lavori

- b) Polizza R.C.T. (Responsabilità civile verso terzi): una polizza contro qualsiasi rischio derivante dalla responsabilità civile con massimale unico non inferiore a € 5.000.000,00, con un limite per sinistro di €1.500.000,00;
- c) Polizza R.C.O. (Responsabilità civile verso prestatori di lavoro) € 2.500.000,00 per sinistro con il sottolimito di € 1.000.000,00 per prestatore d'opera,
- d) Polizza Incendio – fabbricato – rischio locativo nei casi di responsabilità a termine degli artt. 1588-1589 e 1611 del codice civile: per massimale € 2.000.000 per rischi relativi ad incendio della struttura adibita a bar e relative pertinenze ed edifici confinanti con relativi impianti per anno;
- e) Polizza Ricorso terzi fino a concorrenza di un massimale di € 1.500.000,00 per sinistro – per anno;

Il Concessionario si impegna altresì, in caso di personale eventualmente impegnato a titolo di volontariato, a contrarre apposita polizza assicurativa con massimali congrui per i danni che possano derivare al personale stesso e che il personale possa causare agli utenti, esonerando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo.

- 3. Il Concedente non assume responsabilità alcuna per danni, infortuni ed altro che dovessero derivare al Concessionario nell'attuazione della convenzione per qualsiasi causa. Il Concessionario è responsabile, in via diretta ed esclusiva, dei danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e prescrizioni impartite dal Concedente, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei propri dipendenti o di persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sollevando il Concedente da ogni responsabilità e conseguenza civile e penale.
- 4. Il Concedente si riserva l'azione di rivalsa nei confronti del Concessionario, qualora fosse chiamato da terzi a rispondere per danni derivanti dalla gestione dei locali e degli spazi dall'esecuzione dell'attività oggetto del contratto.

ARTICOLO 10 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- 1. Il Concessionario eseguirà gli Interventi nel pieno rispetto delle normative di settore vigenti. Inoltre tutti i lavori avverranno nel pieno rispetto del testo unico per la sicurezza negli ambienti di lavoro

(d.lgs. n. 81/2008), per il quale il Concessionario figurerà come committente dei lavori e responsabile per la sicurezza.

2. L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto il controllo e la vigilanza del Responsabile del Procedimento e dei suoi collaboratori, che avranno pertanto libero accesso al cantiere. Il Concessionario solleva il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.
3. Eventuali modifiche e/o varianti sostanziali al progetto che si rendessero necessarie in corso d'opera intese a migliorare sia la funzionalità che l'economicità della costruzione e della gestione delle strutture, dovranno essere preventivamente richieste dal Concessionario e autorizzate dal Concedente. Non saranno considerati varianti gli interventi disposti per risolvere aspetti di dettaglio.
4. Il Concessionario si obbliga a comunicare per iscritto al Concedente l'avvenuta ultimazione dei lavori, trasmettendo contestualmente tutte le certificazioni di legge.

ARTICOLO 11 - PERSONALE ADDETTO E TUTELA

1. Il Concessionario si impegna, a garantire permanentemente la presenza e l'opera di tutto il personale necessario per assicurare la perfetta efficienza degli impianti e di attrezzature, lo stato di perfetta manutenzione, l'igiene e pulizia, dei locali e degli spazi, ivi compresi gli spazi a verde.
2. Il Concedente resta estraneo a qualunque rapporto fra il Concessionario e il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della presente convenzione.
3. Il Concessionario si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

ARTICOLO 12 - RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA E DEGLI SPAZI

1. Allo scadere della concessione, il Concessionario è tenuto alla consegna dell'area e dell'immobile libero da persone e cose non attinenti, in perfette condizioni di manutenzione, con gli impianti conformi alle disposizioni normative sopravvenute durante la durata della concessione e senza nulla a pretendere per qualsiasi causa riguardante la realizzazione degli Interventi, delle migliorie eventualmente eseguite e migliorie funzionali agli interventi di manutenzione ordinaria.
2. Alla scadenza della concessione, la proprietà di tutti i manufatti e degli Interventi e relativi arredi inamovibili passerà al Concedente, con espressa esclusione di qualsiasi forma di indennizzo o di

corrispettivo a carico del Concedente, anche in caso di investimenti effettuati e non interamente ammortizzati.

3. Al momento della cessazione della presente convenzione o in ogni altro caso di anticipata risoluzione della presente convenzione, il Concessionario dovrà riconsegnare l'intero complesso e gli impianti in condizioni di agibilità e di uso nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo, naturalmente, il naturale deterioramento e le eventuali opere di miglioria e modifica apportate agli impianti con il consenso del Concedente. Ove non sia registrato il suddetto buono stato manutentivo, il Concedente opererà congrua ritenzione della cauzione definitiva.
4. All'atto della riconsegna al Concedente, deve essere redatto, a cura del Concessionario e in contraddittorio con il responsabile del Concedente, processo verbale di restituzione regolare da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni.

ARTICOLO 13 - CESSIONE E SUBAFFITTO

1. È vietata la cessione non autorizzata di attività oggetto della presente convenzione.
2. È ammesso previa specifica autorizzazione da parte del Concedente il sub-affidamento di talune attività oggetto della presente convenzione, che richiedano capacità professionali, tecniche ed imprenditoriali specifiche, a condizione che:
 - a. il Concessionario provveda al deposito del contratto di sub-affidamento presso il Concedente prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative lavorazioni;
 - b. il sub-affidatario sia in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per l'esecuzione dell'attività oggetto del sub-affidamento;
 - c. nei confronti del sub-affidatario non sia stato emesso alcun provvedimento in applicazione delle misure di prevenzione previste nella legislazione contro le attività mafiose e che lo stesso sub-affidatario non sia incorso in condanne che abbiano comportato l'interdizione dai pubblici uffici.

ARTICOLO 14 - SURROGA E PENALI

L'applicazione delle penali non esclude il diritto del Comune di pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori spese e danni per le violazioni e le inadempienze che si risolvano in una non corretta gestione del servizio, il Comune stesso, fermo restando quanto previsto in altri articoli del presente Capitolato e fatta salva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, si riserva di applicare penali all'Affidatario nei casi e con le modalità di seguito descritte:

- a. € 100,00 (per ogni giorno) per mancato e/o inadeguato smaltimento dei rifiuti e/o mancata e/o inadeguata pulizia dei locali e delle relative pertinenze/zone circostanti;

- b. Ritardata corresponsione del canone trimestrale di concessione € 50,00 per ogni giorno di ritardo
- c. € 100,00 (per ogni giorno) per inottemperanza alle finalità del rapporto contrattuale, come individuate all'art. 3 del presente Capitolato
2. L'elenco delle succitate penali non è da intendersi esaustivo: il Comune si riserva di applicare una penale da € 250,00 a € 2.500,00 per il mancato rispetto di quanto presente nel capitolato e nell'offerta tecnica presentata.
 3. L'applicazione della penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione da parte del Comune della inadempienza mediante raccomandata o PEC, rispetto alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi notifica della contestazione stessa.
 4. Si procede al recupero della penalità da parte del Comune mediante ritenuta diretta sul corrispettivo del mese nel quale è assunto il provvedimento.
 5. L'applicazione della penalità di cui sopra è indipendente dai diritti spettanti al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.
 6. In ogni caso è obbligo del Concessionario dare comunicazione al Comune delle procedure correttive adottate per verificare il ripetersi dell'infrazione.
 7. Il Comune si riserva, in caso di constatata applicazione di almeno 5 (cinque) penali e indipendentemente da qualsiasi contestazione, di procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., con semplice provvedimento amministrativo, con conseguente esecuzione del servizio in danno dell'Affidatario inadempiente e incameramento della cauzione, salvo il risarcimento dei maggiori danni.
 8. Il pagamento delle penali dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione formulata dal Responsabile del procedimento. Trascorso inutilmente tale termine il Concedente potrà incassare la somma riscuotendo la garanzia fideiussoria.

ARTICOLO 15 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE PER INADEMPIMENTO

1. Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificamente contestata all'Affidatario dal Responsabile dell'esecuzione del contratto a mezzo di comunicazione scritta, inoltrata anche per telefax o posta elettronica certificata, in cui faranno fede esclusivamente la data e ora di trasmissione dal Comune, inoltrata al domicilio eletto dall'Affidatario; entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla data della suddetta comunicazione l'Affidatario può presentare eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine il Comune, qualora non riceva giustificazioni oppure,

ricevutele, non le ritenga valide, applicherà le penali di cui al precedente art. 22 comunque adotterà le determinazioni ritenute più opportune.

2. Oltre alle cause di risoluzione di cui all'art. 1453 del codice civile, sarà motivo di risoluzione della presente convenzione da parte del Concedente il verificarsi di uno dei seguenti casi:

- a. frode nella esecuzione del servizio,
- b. inadempimento alle disposizioni del Responsabile dell'esecuzione del contratto riguardanti i tempi di esecuzione del servizio e l'eliminazione di vizi ed irregolarità,
- c. stato di inosservanza dell'Affidatario riguardo a tutti i debiti contratti per l'esercizio della propria impresa e lo svolgimento del contratto,
- d. revoca, decadenza, annullamento delle eventuali licenze o autorizzazioni prescritte da norme di legge speciali e generali di cui al presente capitolato,
- e. esecuzione del servizio con personale non regolarmente assunto o contrattualizzato,
- f. esecuzione del servizio con personale non in possesso di idonei requisiti per la prestazione del servizio,
- g. inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze, nonché ai contratti collettivi di lavoro,
- h. sospensione non autorizzata delle attività per più di n. 60 giorni consecutivi o n. 120 giorni totali non consecutivi nel corso dell'anno;
- i. reiterate e gravi violazioni delle norme di legge, regolamento e delle clausole contrattuali, tali da compromettere la qualità, la regolarità e la continuità del servizio,
- j. reiterate situazioni di mancato rispetto delle modalità di esecuzione contrattuali o reiterate irregolarità o inadempimenti nell'esecuzione del servizio,
- k. mancata reintegrazione del deposito cauzionale previsto dalla presente convenzione,
- l. applicazione di n.5 contestazioni concluse con l'applicazione delle penali previste dalla presente convenzione,
- m. sub-affidamento a terzi senza la prevista autorizzazione da parte del Concedente;
- n. in caso di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'impresa,
- o. qualora l'Affidatario non risulti possedere i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla gara,
- p. qualora l'Affidatario non sia in grado di provare, in qualsiasi momento, la copertura assicurativa, come sopraindicata,
- q. contegno abituale scorretto verso gli utenti ed ogni altro soggetto con il quale l'impresa entri in contatto in occasione dell'esecuzione del servizio, accertato dal Responsabile dell'esecuzione del contratto anche tramite prove testimoniali, da parte dell'Affidatario e/o del personale adibito al servizio;
- r. mancato rispetto di quanto disposto dalla L. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi ed in particolare di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni,
- s. cessione a terzi in tutto o in parte della presente convenzione;

3. Ove si verificano deficienze e inadempienze tali da incidere sulla regolarità e continuità del servizio, il Comune può provvedere d'ufficio ad assicurare direttamente, a spese dell'Affidatario, il regolare funzionamento del servizio.

4. Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto per le motivazioni sopra riportate, l'Affidatario, oltre alla immediata perdita della cauzione a titolo di penale, sarà tenuto al rigoroso risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti, ed alla corresponsione delle maggiori spese che il Comune debba sostenere per il rimanente periodo contrattuale.
5. L'Affidatario può chiedere la risoluzione del contratto in caso di sopravvenuta impossibilità ad eseguire la prestazione per causa non imputabile allo stesso, secondo le disposizioni del Codice Civile (art. 1463 c.c.).
6. Ove il gestore richieda la risoluzione del contratto, dovrà darne preavviso con 6 (sei) mesi di anticipo.
7. La risoluzione anticipata comporterà una penale consistente nell'incameramento da parte del Comune del deposito cauzionale così come costituito all'atto di stipula del contratto.
8. In caso di risoluzione del contratto per motivi imputabili al Concessionario, il Concedente entrerà in possesso di tutte le realizzazioni - escluso il diritto all'ammortamento e senza corresponsione alcuna di indennizzo o altre somme a qualsiasi titolo dovute.
9. È fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni per i quali, oltre che con la cauzione, il Concessionario risponde con il proprio patrimonio.

ARTICOLO 16 - RECESSO

1. Il Comune può recedere dal contratto nei seguenti casi non imputabili all'Affidatario:
 - a. per motivi di pubblico interesse,
 - b. in qualsiasi momento dell'esecuzione, avvalendosi delle facoltà concesse dal Codice Civile ed in particolare dell'art. 1464 c.c.
2. L'Affidatario è tenuto all'accettazione in qualsiasi momento del recesso unilaterale dal contratto, salvo l'obbligo del preavviso di almeno 30 giorni naturali e consecutivi, qualora il Comune intenda provvedere diversamente in merito all'esecuzione, totale o parziale, del servizio assegnato.
3. Il Comune è in ogni caso esonerato dalla corresponsione di qualsiasi indennizzo o risarcimento.
4. L'Affidatario può richiedere il recesso dal contratto in caso di impossibilità a eseguire la prestazione per causa non imputabile allo stesso secondo le disposizioni del codice civile (artt. 1218,1256,1463).

5. In caso di recesso del Concessionario, il Comune di Domodossola provvederà all'incameramento della cauzione definitiva, ferma restando l'acquisizione di tutti gli Interventi realizzati e il diritto all'eventuale risarcimento danni. Nulla sarà dovuto al Concessionario per gli investimenti effettuati in corso di concessione.

ARTICOLO 17- DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie relative al presente contratto che non possano essere composte in via amministrativa o extragiudiziale, saranno devolute alla competente autorità giudiziaria e, in particolare, per le controversie spettanti alla cognizione dell'autorità giudiziaria ordinaria sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Verbania. Per le controversie spettanti alla giurisdizione amministrativa sarà competente, invece, in via esclusiva, il TAR Piemonte.

ARTICOLO 18 - ONERI FISCALI

1. La presente concessione viene redatta in triplice copia di cui una per ciascuna delle Parti contraenti ed una ai fini della registrazione. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario.

ARTICOLO 19 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si rinvia alle norme vigenti in materia e alle norme del codice civile in quanto applicabili.
2. Tutte le spese inerenti e dipendenti dal presente atto sono a carico del Concessionario.
3. Fanno parte integrante della presente convenzione gli allegati sotto elencati.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Concedente

Per il Concessionario

Il Segretario Comunale

All.:

Allegato A: Tavola delle aree e dell'immobile

Allegato B: Elaborati grafici e discorsivi presentati in sede di gara dal Concessionario

Allegato C: Capitolato ed elenco delle opere di manutenzione a carico del Concessionario