

SCHEMA ATTO DI CONVENZIONE

Al Comune di Quarto
Via Enrico de Nicola n. 8
80010 – Quarto (Na)

CONCESSIONE DI GESTIONE DEL CENTRO POLIFUNZIONALE SITO IN VIA DORANDO PIETRI SN - CIG_70603988BD

L'anno ----- il giorno -----del mese di ----- (-----).
Presso la residenza municipale del Comune di Quarto, in via Enrico de Nicola n. 8

Tra :

– Sig. -----, nato a ----- il -----, che nella sua qualità di Responsabile del Settore Patrimonio del Comune di Quarto, interviene nel presente atto nell'esclusivo nome, conto ed interesse del **Comune di Quarto** con sede in via Enrico de Nicola n. 8, come da decreto del Sindaco n. -----del -----, codice fiscale 01457180634;

E

– Sig. -----, nato a ----- (---) il -----, residente a ----- (---), in via -----, n. --, codice fiscale: -----, in qualità di legale rappresentante dell'Impresa -----, con sede a ----- (---) via -----, n. --- – codice fiscale -----e partita iva -----.
con questo atto si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Oggetto della concessione

La presente concessione riguarda l'affidamento della gestione del Centro Polifunzionale Tensostruttura sito in via Dorando Pietri SN nel Comune di Quarto.

Art. 2

Destinazione dei locali

L'unità immobiliare dovrà essere destinata esclusivamente all'attività di pubblico esercizio per la gestione del Centro Polifunzionale. In particolare, potranno essere svolte le seguenti attività (come riportato nel capitolato):

Laboratorio culturale e creativo;

Laboratorio sportivo;

Laboratorio di educazione alla legalità;

Laboratorio di lotta alle dipendenze;

Laboratorio ludico-ricreativo-culturale per il recupero e l'integrazione di minori di famiglie disagiate ed extracomunitarie;

Laboratorio culturale per la realizzazione di convegni e cineforum

Art. 3.

Consistenza dei locali

L'unità immobiliare posta in gara, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Quarto, è composta come da planimetria agli atti della gara. I locali in concessione verranno

consegnati al concessionario nelle condizioni e nella consistenza in cui si troveranno alla data della consegna, come risulterà da apposito verbale che verrà redatto al momento della consegna stessa. Gli arredi e le attrezzature sono di proprietà del Comune di Quarto e saranno messi a disposizione del concessionario, su cui graverà l'onere della custodia e della restituzione al termine della concessione.

Art. 4

Inizio e durata del servizio

La concessione dei locali avrà durata di 3 anni (tre anni), con possibilità di recesso da parte del concessionario, in qualsiasi momento, comunicata mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Nel caso di recesso il Comune non rimborserà nulla di quanto speso per l'esecuzione degli interventi migliorativi e tecnico – strutturali oggetto dell'offerta tecnica.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per sopravvenute ragioni di interesse pubblico.

Si procederà alla risoluzione del contratto, qualora il concessionario non adempia a quanto prescritto dal successivo art. 5. Il concessionario è a perfetta conoscenza e ne dà così esplicitamente atto che la presente concessione non rientra fra i contratti di locazione nè fra i contratti di affitto di azienda. La cessazione alla scadenza avverrà senza necessità di disdetta ed il concessionario, senza indugio e senza nulla poter richiedere e/o pretendere dal concedente a qualsiasi titolo o per qualsiasi ragione, dovrà restituire al concedente i locali, e quant'altro contenuto negli inventari iniziali e successivamente aggiornati, perché il concedente medesimo venga reintegrato nel pieno possesso dei locali stessi con relative strutture.

Art. 5

Finalità della Concessione

L'immobile è destinato alla pratica di attività ricreative di vario genere (polifunzionale), riferite a diverse classi di età, ma sempre con finalità sociale e educativa; pertanto il concessionario dovrà conformare la propria azione ai principi che caratterizzano il soddisfacimento di un interesse pubblico e sociale.

In particolare, il concessionario assume come proprie le seguenti finalità:

- garantire il più ampio uso dell'immobile per favorire e promuovere l'attività ricreativa di tutti i cittadini, soprattutto delle fasce più deboli (pensionati oltre 65 anni e ragazzi fino a 18 anni e diversamente abili);
- consentire ai singoli cittadini di usufruire delle strutture in maniera ottimale, senza discriminazioni, con trasparenza ed imparzialità;
- garantire l'accesso a tariffe calmierate, intendendo per tali quelle che presentano un ribasso pari ad almeno il 25% di quelle praticate dalle altre strutture analoghe presenti sul territorio comunale, oltre ad offrire l'accesso gratuito a categorie economicamente svantaggiate il cui status dovrà essere dimostrato attraverso l'esibizione del mod. ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), come da Atto di indirizzo della Commissione Straordinaria con i poteri di G.C.

Art. 6

Manutenzioni

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a svolgere un'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi esterne al Centro Polifunzionale, al fine di mantenerle costantemente in ordine, pulite, ben curate, garantendo il decoro e l'armonia del complesso ricreativo. Le manutenzioni dovranno comportare le seguenti attività, da eseguirsi ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità, con interventi regolari e costanti:

1. taglio erba delle zone verdi interne alla recinzione, compresa la sistemazione del manto erboso;
2. diserbo, pulizia e spazzamento dei vialetti e del piazzale;
3. potatura delle alberature esistenti, quando necessario;

Modalità di esecuzione delle manutenzioni:

Taglio erba

La rasatura del manto erboso deve essere eseguita con macchine tosatrici o, ove non sia possibile, eseguita a mano o con decespugliatori a motore muniti di fili radenti in nylon, utilizzando le modalità dettate dalla buona tecnica agraria in modo tale da favorire l'accestimento delle erbe ed il giusto equilibrio fra le specie che costituiscono il consorzio erbaceo del prato.

Non potranno essere lasciati, al termine di ogni intervento di taglio, cumuli, depositi di materiale vegetale sulle aree interessate dalla manutenzione.

Tutto il materiale derivante dall'operazione di taglio deve essere raccolto e contestualmente smaltito, a cura del concessionario.

Durante le operazioni dovranno essere prese tutte le precauzioni per evitare pericolosi lanci di sassi o altro materiale inerte. L'altezza del tappeto erboso non deve mai superare i 7/8 cm. Integrazione del manto erboso, ove carente, o a seguito interventi manutentivi. Dovrà essere garantita una costante ed ordinaria cura e manutenzione del manto erboso per tutta la durata del contratto, soprattutto in occasione di importanti ricorrenze e festività. In occasione di particolari ricorrenze o quando il manto erboso risulta particolarmente compromesso, può essere espressamente richiesta dall'Amministrazione la posa di zolle di prato pronto.

Scerbature -Diserbi

La vegetazione infestante che potenzialmente può danneggiare, indebolire o rendere disordinato il manto erboso deve essere eliminata. Le operazioni devono essere eseguite con le modalità dettate dalla buona tecnica agraria. Per l'utilizzo di prodotti chimici, che dovranno rispettare le normative vigenti, dovrà essere sempre disponibile la scheda di sicurezza dello specifico prodotto utilizzato.

Muschi e piante infestanti vanno eliminati, in quanto possono danneggiare, indebolire o rendere disordinato e disomogeneo il manto erboso. In caso di malattie alle specie vegetali presenti, il concessionario dovrà provvedere alle cure necessarie.

Pulizia

Il locatario dovrà provvedere periodicamente alla pulizia delle aree verdi e dei vialetti di accesso al Centro da foglie e/o altro materiale vegetale, compreso quello derivante dalle operazioni di taglio, nonché da rifiuti di ogni genere eventualmente presenti.

Potatura di alberature, siepi ed arbusti

La potatura delle siepi va effettuata in modo tale che al termine delle operazioni le siepi già adulte, abbiano nuovamente assunto forma e volume originario, mentre per quelle giovani e in fase di accrescimento si abbia un incremento di sviluppo sufficiente a raggiungere la forma voluta nel più breve tempo possibile senza comprometterne il vigore.

Il concessionario potrà usare i mezzi che riterrà più opportuni, evitando di arrecare ferite e lesioni alle piante. Durante le operazioni di potatura il locatario dovrà provvedere all'asportazione totale ossia rimonda di tutti i rami, anche se principali, ormai morti o irrimediabilmente ammalati. Il lavoro dovrà presentarsi accurato e completo, il materiale di risulta dovrà asportarsi in giornata e conferito presso discarica autorizzata. La potatura delle siepi e degli arbusti dovrà essere effettuata almeno una volta all'anno.

Irrigazione

Il concessionario dovrà provvedere nei mesi estivi alla periodica irrigazione del manto erboso dei prati, nonché alla annaffiatura delle specie arboree presenti, qualora se ne ravvisi la necessità. Gli interventi di manutenzione ordinaria dell'impianto di irrigazione sono a carico del concessionario.

Altri interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sugli immobili che si rendessero necessari nel corso della gestione, saranno realizzati ai sensi dell'art. 1576 del Codice Civile.

Art. 8

Consegna dei locali

I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano. Il concessionario dovrà provvedere alla eventuale riparazione e/o acquisto delle attrezzature inefficienti senza nulla pretendere dal Comune di Quarto.

Rimane a carico del concessionario la richiesta di autorizzazioni amministrative, sanitarie, di pubblica sicurezza e/o di quant'altro necessario per l'esecuzione di eventuali opere funzionali all'uso stabilito, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Quarto o di altri Enti Pubblici.

Il concessionario rimane consegnatario dei locali oggetto della presente concessione quali risultano dal verbale di consegna che verrà / è stato redatto in contraddittorio fra le parti all'inizio della concessione.

Alla scadenza della concessione i locali, gli arredi e quant'altro contenuto negli elenchi, dovranno essere riconsegnati nel pieno possesso del concedente, nello stato di fatto in cui sono stati consegnati, salva la normale usura, senza alcun onere ed obbligo di indennità ovvero di rimborso alcuno a carico di quest'ultimo.

Art. 9

Avvio della gestione

La data di decorrenza della Concessione è stabilita nella data di consegna dei locali.

La data dell'apertura del pubblico esercizio dovrà avvenire entro il 31 marzo 2017, salvo proroga debitamente motivata.

Art. 10

Oneri a carico del concessionario

Il concessionario è tenuto ad intestarsi tutte le utenze relative ai consumi di acqua, gas e luce.

Il concessionario è tenuto ad utilizzare i locali esclusivamente per lo svolgimento delle attività indicate. Il Concessionario si impegna a custodire e vigilare i locali e ad eseguire a proprie spese i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi previo accordo con l'Ufficio Tecnico e il Settore Patrimonio del Comune di Quarto. Verrà effettuato un sopralluogo con il concessionario per verificare la tipologia degli eventuali interventi di carattere ordinario da eseguire. Il concessionario è obbligato ad eseguire gli interventi concordati entro i termini previsti dalle parti. In caso di mancata realizzazione dei suddetti interventi ordinari concordati, il Comune di Quarto provvederà a comunicare al concessionario la contestazione di addebito assegnandogli 10 (dieci) giorni per eventuali osservazioni e/o controdeduzioni. Decorso infruttuosamente tale termine senza che il concessionario abbia fatto pervenire le proprie osservazioni e/o controdeduzioni, e comunque ove queste non siano ritenute sufficienti ad escludere la sua responsabilità, il Comune di Quarto disporrà l'esecuzione d'ufficio dei lavori prelevando l'importo corrispondente dalla cauzione contrattuale dandone successiva notizia al concessionario, e assegnandogli un termine, non superiore a 20 (venti) giorni per ricostituire la cauzione nell'importo originario. Tutti gli interventi

di adeguamento o di manutenzione ordinaria da effettuarsi nei locali dovranno essere preventivamente autorizzati.

Il concessionario/aggiudicatario ha l'obbligo di provvedere al pagamento del corrispettivo (1,5% importo di aggiudicazione della gara) per l'uso della piattaforma ASMECOMM a favore di ASMEL consortile Scarl. Sarà obbligo del concessionario, prima della stipula del presente contratto, dimostrare al Comune di Quarto l'avvenuto pagamento del corrispettivo per l'uso della piattaforma ASMECOMM a favore di ASMEL consortile Scarl.

Art. 11

Impegni del concessionario

Il concessionario è obbligato a:

- a) mantenere in ordine e puliti i locali assegnati;
 - b) consentire al personale del Comune, in qualunque momento, l'accesso ai locali assegnati, a semplice richiesta telefonica, per verificare le corrette condizioni di utilizzo e conservazione degli spazi;
 - c) non ingombrare gli spazi esterni;
 - d) astenersi dal costituire depositi, anche temporanei, di recipienti e quant'altro al di fuori dei locali assegnati;
 - e) inoltrare eventuali segnalazioni a voce o per iscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Quarto;
 - f) nel caso in cui, per cause a lui non imputabili, si trovi a non poter tenere aperto il pubblico esercizio e realizzare i servizi previsti, darne immediata comunicazione all'Amministrazione comunale, in modo che questa possa adottare le misure del caso;
 - g) inoltrare tempestivamente all'Ufficio Tecnico e al Settore Patrimonio del Comune di Quarto comunicazione scritta in merito ad atti vandalici o comunque a danni alla struttura di cui si è venuti a conoscenza, provvedendo contemporaneamente alla denuncia alle competenti Forze dell'ordine;
 - h) provvedere al pagamento della tariffa per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani con l'indicazione delle relative superfici;
 - i) eseguire costantemente la manutenzione ordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo;
- in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

Art. 12

Osservanza di leggi e regolamenti

Il concessionario si obbliga ad osservare tutte le leggi e i regolamenti disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale viene disposta la concessione dei locali. Il concessionario, inoltre, ha l'obbligo di rispettare, nei confronti del personale dipendente utilizzato nello svolgimento dell'attività, le disposizioni normative, regolamentari e dei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore, sia per quanto riguarda gli aspetti normativi e salariali, sia per quanto riguarda gli obblighi ed oneri previdenziali ed assicurativi e gli obblighi in materia di sicurezza e salute dei lavoratori.

Art. 13

Controlli e penalità

Il Comune di Quarto ha la facoltà di effettuare controlli sull'andamento della gestione del Concessionario.

Ogni inadempimento degli obblighi assunti con la presente concessione comporterà l'applicazione di una penale di € 100,00 (euro cento/00) per ogni inadempimento accertato. Le penalità di cui ai precedenti commi saranno applicate previa contestazione dell'addebito da parte dell'Amministrazione comunale da comunicare al concessionario, assegnandogli 10 (dieci) giorni per eventuali osservazioni e/o controdeduzioni. Decorso infruttuosamente tale termine senza che il concessionario abbia fatto pervenire le proprie osservazioni e/o controdeduzioni, e comunque ove queste non siano ritenute sufficienti ad escludere la sua responsabilità, il Comune di Quarto procederà senza indugio all'applicazione della penalità prelevando l'importo corrispondente dalla

cauzione contrattuale e a darne notizia al concessionario, assegnandogli un termine, non superiore a 20 (venti) giorni per ricostituire la cauzione nell'importo originario.

Art. 14

Responsabilità e Assicurazione

Il concessionario, per tutta la durata della concessione è tenuto a rispondere dei danni causati ai locali ed a terzi, anche se gli eventi dannosi fossero imputabili al personale ed ai fornitori in genere. Allo scopo, il concessionario ha contratto, con oneri a proprio carico, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, idonea polizza di assicurazione per la copertura dei rischi per danni a terzi, compreso il Comune di Quarto, con massimale di almeno € 500.000,00. Ogni responsabilità comunque inerente e dipendente dalla gestione dell'attività è esplicitamente, senza eccezioni e per intero, a carico del concessionario che pertanto tiene il concedente sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, da chiunque ed a qualsiasi titolo provocati. L'Amministrazione Comunale ha in corso polizza incendi relativa all'immobile in oggetto.

Art. 15

Subconcessione e destinazione d'uso dei locali

Non è possibile la subconcessione, anche temporanea, dei locali oggetto della concessione. E' fatto divieto al concessionario di adibire i locali a scopi ed attività diverse da quelle consentite e previste dalla presente concessione. Il Comune di Quarto si riserva, pertanto, la facoltà di visitare i locali oggetto di concessione in qualunque momento senza necessità di preavvisare il concessionario. La concessione non può essere ceduta a pena di nullità.

Art. 16

Revoca

La presente concessione potrà essere revocata anticipatamente per sopravvenute e preminenti ragioni di interesse pubblico, senza alcun obbligo per il Comune di Quarto di rimborsare la quota non ammortizzata delle migliorie apportate e preventivamente autorizzate.

La presente concessione può inoltre essere revocata, qualora il concessionario non ottemperi a quanto previsto dal precedente art. 5, senza obbligo di risarcimenti od indennizzi di sorta.

Art. 17

Decadenza

La presente concessione decade a seguito di:

- mancato rispetto degli obblighi di uso della struttura, qualora vengano adibiti i locali a scopi ed attività diverse da quelle consentite e previste dalla presente concessione;
- grave deperimento della struttura per fatti imputabili al concessionario,;
- mancato reintegro della cauzione nei termini assegnati;
- mancato avvio dell'attività entro il termine di cui al precedente art. 4.

Al verificarsi di una delle ipotesi sopra contemplate, verrà adottato dal concedente il provvedimento di decadenza che sarà comunicato al concessionario tramite raccomandata RR, ovvero PEC, o notifica del messo comunale.

In tale provvedimento si esporranno le ragioni per le quali si procede alla decadenza e si assegnerà al concessionario un termine, non inferiore a giorni 30 (trenta), per presentare scritti e/o memorie difensive. Alla pronuncia di decadenza, nei termini temporali nella stessa indicati, conseguirà il ripristino del concedente nella piena disponibilità e nel pieno possesso dei locali oggetto di concessione, con incameramento del deposito cauzionale, salvo il risarcimento di qualsiasi danno derivante a qualunque titolo al concedente ed altresì salvo ed impregiudicato ogni diritto del concedente conseguente alla pronuncia di decadenza.

Art. 18

Rinuncia del concessionario

Il Concessionario potrà rinunciare alla concessione in qualsiasi momento con preavviso minimo di 6 mesi (sei mesi), mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 19

Cauzione

Il concessionario è tenuto a prestare, all'atto della sottoscrizione del presente disciplinare, una cauzione valevole sino a 6 mesi oltre la scadenza della concessione per l'importo pari a 1.000 Euro (mille euro), a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi del presente atto.

Detta cauzione dovrà essere costituita mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria. La fideiussione bancaria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del concedente. La cauzione resterà vincolata per tutta la durata della concessione, sino all'intervenuta regolare riconsegna dei locali al concedente da parte del concessionario. Il concessionario è tenuto a integrare la suddetta cauzione ogni qualvolta essa venga meno, in tutto o in parte, nei termini che le saranno assegnati dal concedente.

Art. 20

Definizione delle Controversie

E' esclusa la competenza arbitrale e le eventuali controversie derivanti dal presente atto saranno deferite in via esclusiva al competente Foro di Napoli.

Art. 21

Elezione di domicilio

Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente la convenzione ed eventuali contestazioni ad esso relative, il concessionario elegge domicilio in Quarto.

Art. 22

Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalla presente concessione si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia e alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

Art. 23

Spese

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse alla stipulazione e registrazione della concessione sono a carico del concessionario.

Art. 24

Riservatezza

Il concedente ed il concessionario si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati anche personali, ai sensi della legge n. 196/2003, limitatamente alle esigenze connesse alla presente concessione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Addi,

In Quarto, sede Municipale, Via Enrico de Nicola 8.

Per il Comune di Quarto:

Per il Concessionario: