

ALL. 1 ATTO DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE E UTILIZZO DEL CENTRO SOCIALE RICREATIVO “LA BASTIA” CON ANNESSI BAR E RELATIVI SPAZI ESTERNI.

L’ anno duemilaventidue (2022), il giorno del mese di
presso la Sede Comunale

fra

il Comune di San Possidonio rappresentato da Stefania Roversi nata a Concordia sulla Secchia (MO) il 31.03.1971, in qualità di rappresentante del Comune di San Possidonio ed a ciò autorizzato ai sensi dell’art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale di Piazza Andreoli n. 1 – C.F. 00221750367, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse dell’Amministrazione che rappresenta;

e

_____ rappresentata dal signor _____ nato a _____
_____ il _____, in qualità di _____,

in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 78 del 06.09.2022 e della determinazione AGE/271 del 09.09.2022.

PREMESSO CHE:

- che con delibera di Giunta Comunale n. 78 del 06.09.2022 sono stati approvati gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale per l’affidamento della gestione del Centro Sociale La Bastia;
- che con determinazione n. 271 del 09.09.2022 è stata approvato l’avviso pubblico per l’affidamento in concessione per la gestione e utilizzo del Centro Sociale “La Bastia”;
- che con determinazione n... del è stato aggiudicato l’affidamento in concessione per la gestione e l’utilizzo del Centro Sociale “La Bastia” a.....
- che le parti, come più sopra specificate, verranno denominate ai soli effetti della presente e comunque per comodità e semplicità il “COMUNE” e “CONCESSIONARIO”

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 Finalità

1. Con il presente atto il Comune e il concessionario si impegnano a perseguire finalità sociali nella promozione e diffusione dell’attività culturale, ricreativa, musicale, esprimendo nel contempo piena apertura alle esigenze di pubblico interesse ed utilità.

I criteri di fondo cui si deve ispirare la gestione sono:

- a) La ricerca della massima qualità nella conduzione della struttura e nella organizzazione delle attività a tutela preminente dei fruitori dei servizi;
- b) Garantire l’uso più aperto, completo ed equo della struttura coniugando il massimo della funzionalità con il massimo della fruibilità in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;
- c) Mantenere in efficienza e a disposizione dell’A.C. e delle locali associazioni di volontariato la tensostruttura con palco e la sala sociale.

2. Il concessionario si impegna a collaborare attivamente con il Comune affinché, pur nell’ambito degli scopi statutari del sodalizio, siano tra le parti raggiunte intese atte a programmare e promuovere iniziative, manifestazioni, ovvero pubblici incontri di interesse collettivo e, ove possibile, tali iniziative siano inserite nella programmazione ufficiale del Comune.

Art. 2 Oggetto

1. Il Comune affida al Concessionario, che accetta, la gestione del centro sociale ed area cortiliva sito in San Possidonio in Via Togliatti n. 34 identificato catastralmente al Foglio n. 5 mappale n. 302 del nuovo N.C.T. composto dai seguenti locali: ingresso, servizi igienici, locale bar e piccola ristorazione, cucina, ripostiglio, centrale termica, due salette contigue, sala sociale, tensostruttura con palco, area cortiliva tra fabbricato e tensostruttura – area ex campi di bocce e box prefabbricato e chiosco in legno.

2. Per gestione si intende quel complesso di attività necessarie per una corretta utilizzazione degli impianti con lo scopo di consentire agli utenti lo svolgimento delle attività ricreative nelle migliori condizioni possibili adottando tutti i conseguenti accorgimenti con i criteri di economicità, intesa come impiego razionale delle risorse disponibili, per ottenere il massimo vantaggio e il miglior rendimento possibile degli impianti.

3. L’Amministrazione Comunale si riserva l’uso gratuito della sala sociale e servizi igienici e della tensostruttura con palco e gli spazi esterni, previo idoneo preavviso al gestore per lo svolgimento delle proprie iniziative e/o manifestazioni, senza precludere la normale attività del Centro Sociale.

4. Le strutture e le attrezzature sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al concessionario, che li prende in consegna, come da allegato A. Il concessionario dà atto del fatto che gli impianti, le strutture e gli altri elementi, come al precedente comma individuati, sono in perfetto stato e totalmente idonei allo svolgimento dei servizi cui sono destinati. La dismissione di eventuali attrezzature obsolete di proprietà comunale, dovrà essere preceduta da apposito atto formale.

5. I beni mobili ed immobili assegnati al Concessionario saranno riconsegnati al Comune, al termine del periodo contrattuale in condizioni compatibili ad un corretto utilizzo e a un normale deterioramento dovuto all’uso. Potranno anche realizzarsi intese tra il Comune e il concessionario per realizzare, a cura di quest’ultima, nuove opere o interventi di completamento e miglioramento delle strutture e delle attrezzature date in concessione. I progetti dovranno essere preventivamente approvati dall’Amministrazione Comunale.

6. La presa in carico di dette opere da parte dell’Amministrazione Comunale avverrà dopo collaudo

dell’Ufficio Tecnico Comunale nella forma e nei modi di legge. In questi casi le parti concorderanno tra loro, di volta in volta, le modalità e le condizioni di intervento, nonché i reciproci obblighi. Resta inteso che le nuove opere o interventi di completamento e miglioramento degli impianti sono sempre di proprietà comunale.

Art. 3 Durata

1. La presente convenzione avrà la durata di **sei anni** a decorrere dalla data di sottoscrizione, purché non intervenga disdetta scritta di una delle parti nei termini previsti dall’art. 13 del presente contratto. La concessione può essere rinnovata non più di una volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello eventualmente stabilito dall’Amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:
 - a. del comportamento tenuto dall’utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l’effettuazione delle opere di manutenzione previste;
 - b. dell’inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
 - c. della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell’immobile.Il rinnovo deve comunque essere formalizzato con un nuovo atto di concessione.
2. La presente concessione non è in alcun caso cedibile a terzi, né come sub-concessione, né come cessione di contratto.

Art.4 Orari

1. La gestione della tensostruttura per iniziative musicali e/o ricreative dovrà terminare entro le ore 24.00, per non turbare la quiete pubblica e garantire il riposo dei residenti nei pressi del Centro Sociale.

Art. 5 Pagamento del canone

1. Il Concessionario per l’uso e la gestione del Centro Sociale secondo la presente concessione dovrà corrispondere al Comune un canone annuale nell’importo che risulta dall’esperimento della gara, comunque non inferiore a 3.000,00 iva esclusa con 2 (due) rate anticipate semestrali di uguale importo, la prima rata dovrà versata entro 10 giorni dall’aggiudicazione definitiva. Le successive scadenze saranno al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno.
Sulle somme di canone versate in ritardo rispetto alle date di scadenza di cui sopra devono essere corrisposti gli interessi legali.

2. Detto Canone sarà aggiornato annualmente nell’importo in base agli indici ISTAT (FOI).

3 L’importo del canone sarà soggetto a rideterminazione nel caso in cui venga estesa alla ristorazione l’attività del bar a seguito di adeguamento dei locali e dell’impiantistica della cucina da realizzare a cura e spese del concessionario, previa autorizzazione da parte dell’Amministrazione Comunale.

Art. 6 Oneri a carico del Concessionario

1. Sono a carico del Concessionario tutte le spese di gestione del centro sociale comprensive di energia elettrica, acqua e gas, oltre ad ogni onere relativo alla gestione del bar.

2. Il Concessionario provvede all'ordinaria manutenzione, alla pulizia e alla custodia del centro sociale e delle aree di pertinenza. Gli interventi saranno effettuati con mezzi, strumenti ed attrezzature proprie del Concessionario, salvo casi specifici da concordare tra le parti in cui potranno essere utilizzate attrezzature di proprietà del Comune.

3. In particolare il Concessionario si farà carico delle seguenti operazioni di manutenzione ordinaria - pulizia dei locali della Bastia e di tutte le aree circostanti: servizi igienici, locale bar e piccola ristorazione, cucina, ripostiglio, centrale termica, salette contigue, sala sociale, tensostruttura con palco, area cortiliva tra fabbricato e tensostruttura – area ex campi di bocce e box prefabbricato e chiosco in legno

- manutenzione ordinaria di ogni altra struttura che l'Amministrazione Comunale dovesse realizzare nel corso degli anni, in accordo con il Concessionario stesso.

4. Si intendono per interventi di manutenzione ordinaria gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

5. Il Concessionario ha l'onere di incaricare un Terzo responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico dal comunicare all'Amministrazione Comunale.

6. Tutte le manutenzioni straordinarie delle strutture e degli impianti rimarranno in carico al Comune.

7. Per manutenzioni straordinarie si intende indicativamente: interventi sulle strutture murarie, sugli impianti idrici e di riscaldamento derivanti da problematiche non connesse all'uso; sono da considerarsi manutenzioni straordinarie tutti gli adeguamenti che dovessero interessare le strutture per soprappiunte modifiche normative. Sono altresì da intendersi straordinari tutti gli interventi che, con un lasso di tempo quinquennale o decennale, a seconda dei casi, interesseranno una ristrutturazione complessiva delle strutture.

8. Il Comune si riserva di effettuare lavori di ristrutturazione/manutenzione straordinaria, che potranno anche prevedere la chiusura di parti del Centro Sociale o anche della sua totalità per brevi periodi.

9. Si intende che il Concessionario manterrà in una situazione di normale decoro gli ambienti, gli impianti e le attrezzature oggetto della presente convenzione. Per espressa volontà delle parti si deve intendere per ordinaria manutenzione anche il ricambio delle lampade e le periodiche tinteggiature qualora ciò non necessiti per incuria o scorretto utilizzo; allo stesso modo va intesa la fornitura, la ricarica e le revisioni degli estintori e il mantenimento in efficienza delle manichette antincendio come previsto dalle normative vigenti.

Il concessionario svolge ogni incombenza relativa alla sicurezza, per le attività svolte e promosse dalla società concessionaria, con particolare riferimento a quanto disposto dal D.Lgs n.81/2008 e successive modificazioni.

10. Il Concessionario risponderà di tutti i fatti di gestione, del comportamento del proprio personale, dei soci o altri cittadini presenti negli impianti e della sicurezza ai sensi del D.lgs. 626/94. Gli operatori sono tenuti al rispetto delle norme del codice di comportamento dei dipendenti approvato con delibera di Giunta Comunale n 22 del 30.03.2021 per quanto compatibili.

11. Il Concessionario dovrà curare che i frequentatori delle strutture non arrechino disturbo alla quiete pubblica, offesa alla morale e al buon costume; dovrà altresì impedire che vi succedano disordini o tumulti anche denunciando alle autorità competenti i trasgressori.

12. Qualora particolari difetti potessero ragionevolmente presupporre l'esistenza di rischi circa l'incolumità per gli utilizzatori della struttura in oggetto, il Concessionario ne interromperà immediatamente l'uso, in toto o in parte, prendendo tutte le precauzioni del caso. Il Comune si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la concessione della struttura oggetto della presente convenzione qualora siano necessarie opere di manutenzione straordinaria con un preavviso di almeno tre mesi al Concessionario. Tutte le opere di straordinaria manutenzione delle strutture murarie compresi gli infissi e le strutture tecnologiche che si rendessero necessarie per la buona conduzione e conservazione della struttura convenzionata sono a carico del Comune. Sarà cura e responsabilità del Concessionario segnalare gli interventi necessari, allegando idonea documentazione, agli uffici comunali preposti, onde consentire loro di eseguire le verifiche necessarie atte a valutare l'opportunità e le modalità di esecuzione dei lavori indicati..

Art. 7 Polizza assicurativa

1. Il Concessionario risponderà di tutti gli eventuali danni, a persone e/o cose, cagionati a terzi nel corso della gestione delle attività ricreative, svolte e promosse dal Concessionario nelle strutture oggetto della concessione, riconducibili a fatto od omissione del Concessionario stesso o di persone (dipendenti e non) che a qualsiasi titolo prestano la loro opera per conto del medesimo - tenendo al riguardo sollevata l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità e da qualsiasi richiesta risarcitoria o pretesa da chiunque avanzata nei confronti della stessa.

A copertura dei danni a cose e/o a persone causati a terzi (compresi gli utenti) o che possano derivare agli eventuali prestatori di lavoro, durante e in relazione alla gestione delle strutture e allo svolgimento delle attività nell'ambito delle stesse, il Concessionario si obbliga a stipulare - o ad integrare eventuale contratto già esistente - e mantenere valida ed efficace, per tutta la durata della concessione - una polizza di assicurazione della **Responsabilità civile verso terzi (RCT) e prestatori d'opera (RCO)**, la quale deve:

- prevedere massimali di garanzia per sinistro non inferiori a:
 - euro **2.000.000,00 complessivamente per il sinistro, con i limiti rispettivamente di**
 - euro **1.000.000,00 per persona - terzo o prestatore di lavoro - che abbia subito danni per morte o lesioni corporali**
 - **euro 500.000,00 per danni a cose, indipendentemente dal numero dei danneggiati.**
- essere riferita ai rischi derivanti dallo svolgimento del complesso delle attività svolte nelle strutture affidate;
- ricoprendere la responsabilità civile personale degli eventuali lavoratori subordinati e parasubordinati del Concessionario nonché la responsabilità del Concessionario per fatto di qualsiasi persona che presta, a qualsiasi titolo, la propria opera nell'espletamento dell'attività e nella gestione delle strutture oggetto della concessione;

2. Nel caso si riscontrino danni alle strutture o alle attrezzature per atti vandalici la spesa per la relativa riparazione sarà a carico dell'affidatario delle strutture nel momento in cui gli atti vandalici si sono verificati ovvero, in difetto, sarà a carico del Concessionario.

3. L'esistenza e la validità della copertura assicurativa nei limiti minimi previsti dovrà essere documentata con deposito di copia della relativa polizza quietanzata, presso l'Ufficio Cultura del Comune nei termini richiesti dallo stesso e in ogni caso prima della stipulazione del contratto;

Al fine di garantire la copertura assicurativa senza soluzione di continuità, il Concessionario si obbliga a produrre, ad ogni scadenza, copia del documento quietanzato attestante il rinnovo di validità dell'anzidetta assicurazione;

4. Resta in ogni caso precisato che costituirà onere a carico del Concessionario, il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione della sottoscrizione di assicurazioni insufficienti, la cui stipula non esonerà il Concessionario stesso dalle responsabilità incombenti a termini di legge su di esso o sulle persone della cui opera si avvalga, né dal rispondere di quanto non coperto, totalmente o parzialmente, dalla sopra richiamata copertura assicurativa.

Art. 8 Gestione del bar

1. La concessione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande presso il Centro Sociale La Bastia è in connessione con le attività sociali che vi possono avere luogo, con lo scopo di valorizzare la funzione sociale della struttura comunale e contribuire all'aggregazione dei cittadini." i.

2. Il concessionario assume a proprio carico ogni rischio di carattere economico legato alla conduzione del bar e qualsiasi responsabilità penale, civile amministrativa derivante da obblighi normativi in materia fiscale o contributiva, nonché di sicurezza nei luoghi di lavoro, connessa all'esecuzione dell'attività. La gestione del bar deve garantire una provvista di generi di consumo in quantità sufficiente per soddisfare l'utenza ed assicurare tutto quanto necessario per un regolare e buon funzionamento del servizio.

3. Il concessionario si obbliga ad utilizzare ed a somministrare ai propri clienti esclusivamente prodotti di prima qualità correttamente conservati ed esposti al pubblico, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di igiene e di salvaguardia della salute pubblica.

4. L'utilizzo delle sale del Centro Sociale deve avvenire nel rispetto della capienza massima delle strutture non superiore alle 100 persone. La tensostruttura esterna, chiusa, può contenere al massimo n. 299 persone.

5. Tutte le pratiche amministrative e sanitarie relative alla gestione del bar sono a carico del concessionario ed avranno validità limitatamente al periodo di durata della concessione. Non è consentita la cessione a terzi della gestione del bar..

6. E' fatto divieto di installare slot machine all'interno del bar.

Art. 9 Cauzione

1. A garanzia della corretta esecuzione della presente concessione e del mantenimento in condizioni di integrità del complesso immobiliare in oggetto, delle attrezzature, impianti ed accessori, salvo il normale deperimento d'uso, il Concessionario dovrà prestare idonea garanzia definitiva di € 1.500,00. La garanzia dovrà attestare espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e la operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, e dovrà avere durata di ulteriori 6 mesi oltre la data di scadenza dell'atto di concessione.

La finalità della garanzia è quella di garantire l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla presente concessione compreso il pagamento del canone, l'eventuale risarcimento di danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché il rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere in corso di esecuzione della concessione a causa dell'inadempimento delle obbligazioni o cattiva gestione da parte del Concessionario.

2.La garanzia resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, con apposito atto formale.

In caso di risoluzione del contratto per causa imputabile al Concessionario questi incorrerà automaticamente nella perdita della garanzia che verrà incamerata dal Comune.

Art. 10 Privacy

1.A norma del Regolamento UE 679/2016 e del Codice della Privacy italiano, come da ultimo modificato dal d.lgs. 101/2018, il concessionario è titolare del trattamento dei dati personali e dei dati particolari relativi agli utenti ed alle rispettive famiglie. Il personale impiegato dall'aggiudicatario è tenuto al rispetto delle norme che regolano il segreto professionale, il segreto d'ufficio nonché la tutela della privacy in osservanza di detto regolamento e della deontologia professionale.

2. Il Concessionario si impegna a non utilizzare in alcun caso le notizie e le informazioni di cui i suoi operatori siano venuti in possesso nell'ambito dell'attività prestata.

Art. 11 Oneri e spese

Le spese contrattuali derivanti dal presente atto sono a carico del concessionario, così come tutte le imposte, tasse e tributi connessi alla gestione delle attività derivanti dall'utilizzo dei beni di cui al presente atto.

Art. 12 Incassi derivanti dalla gestione

Per l'uso delle sale e della tensostruttura da parte di associazioni o privati cittadini il Concessionario dovrà applicare le seguenti tariffe approvate dall'Amministrazione Comunale con delibera di G.C. n. 78 del 06.09.2022. Le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe per l'utilizzo della struttura ed ogni altro incasso ad esse connesso rimangono a beneficio del Concessionario.

I proventi per le autorizzazioni concesse a ditte o privati per l'installazione di attrezzature fisse o mobili nelle strutture oggetto della presente convenzione saranno a beneficio del Concessionario. I diritti di pubblicità e le pubbliche affissioni saranno invece di pertinenza del Comune.

Art. 13 Recesso e inadempimento

E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verifichino una delle seguenti ipotesi:

- a. mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive;
- b. riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
- c. mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto.

E' sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

Art. 14 Controversie

Tutte le controversie che potessero insorgere sia nell'interpretazione che nell'attuazione della presente saranno di competenza del Foro di Modena.

Art. 15 Modifiche

Il presente atto potrà essere modificato in qualsiasi momento da parte dell'Amministrazione Comunale previo accordo con il Concessionario.

Art. 16 Pubblicità

Ogni forma di pubblicità all'interno delle strutture oggetto della presente convenzione, è consentita nel rispetto delle vigenti norme di legge e della pertinente regolamentazione comunale, ad eccezione della pubblicità sonora. E' comunque consentita la diffusione sonora di comunicazioni di servizio, di comunicazioni inerenti l'attività dell'affidatario e di comunicazioni sulle attività istituzionali del Comune di San Possidonio.

Art. 17 Controlli

Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento l'osservanza delle clausole contenute nel presente atto e l'applicazione puntuale delle tariffe. E' fatta salva la possibilità per il Comune, mediante organi tecnici, di accedere alle strutture assegnate in qualsiasi momento per verificare le modalità di utilizzo degli immobili, con particolare riferimento al rispetto delle condizioni di igiene, di decoro, di sicurezza, di conservazione del corretto stato d'uso.

Art. 18 Norme finali

Per tutto quanto non compreso nella presente convenzione si rinvia alle norme vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di San Possidonio

.....