

COMUNE DI GARDONE RIVIERA
(Provincia di Brescia)
CONTRATTO DI CONCESSIONE
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO A GARDONE RIVIERA, IN
CORSO ZANARDELLI DENOMINATO "VILLA ALBA"

L'anno duemiladiciasette (2017) il giorno _____ (____) del mese
di _____ in Gardone Riviera nella Residenza Municipale, Piazza Scarpetta 1 ,
n.1, con la presente scrittura privata

FRA

- Il COMUNE DI GARDONE RIVIERA (Cod. Fiscale - p. IVA n. _____), di seguito
definito Concedente, con sede in Gardone Riviera , Piazza Scarpetta, 1, rappresentato
, domiciliato per le sue funzioni, presso la Residenza Municipale, la quale interviene in nome, per
conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Gardone Riviera ed in esecuzione alla
Determina Dirigenziale n. ____ del __. __.2016;

E

- _____, nato a _____ il __/__/____
domiciliato a _____ in Via/Piazza _____, (C.F.:
_____ e P.IVA: _____) di seguito indicato
come "Concessionario"
congiuntamente, in avanti definite le "Parti"

PREMESSO CHE:

- con Delibera n. ____ del ____ il Consiglio Comunale ha approvato il piano della valorizzazioni degli immobili comunali
- con determina n. ____ del ____ è stata approvato l bando di gara pubblico per la concessione a titolo oneroso della proprietà del bene "Villa Alba", identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Riviera al Foglio _____, particella _____, Categoria Catastale _____, con relativa area di pertinenza identificata al Catasto Terreni al Foglio _____, particella _____ (**di seguito immobile**);

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto del contratto

Il Comune concede a _____, che accetta, l'immobile " Villa Alba" situato in Corso Zanardelli n. _____, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Riviera al Foglio 20 , particella 2712/sub1 , Categoria Catastale B 6, con relativa area di pertinenza identificata al Catasto Terreni al Foglio 9, particella 2712, porzione individuati nell'allegata planimetria affinché lo usi, lo custodisca e lo conservi con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1803 e 1804 c.c.) per adibirlo a _____, nel rispetto di quanto previsto dal bando e dal progetto presentato in sede di gara.

L'immobile è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato debiti sopralluoghi, visionato i documenti di gara che si intendono qui richiamati. Il Concessionario pertanto espressamente accetta l'area e i fabbricati ivi insistenti ed ogni loro pertinenza nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti. L'immobile dovrà essere restituito al Concedente al termine del Concessione con la ristrutturazione effettuata, salvo il deterioramento o il consumo risultanti dall'uso delle cose in conformità al contratto.

Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

Sarà cura del Concessionario provvedere ad allestire l'immobile con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo da questi individuato.

Al termine o in caso di cessazione, per qualsiasi motivo, della concessione, il Concessionario provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, a rimuovere quanto da esso installato e alla rimessa dell'immobile in pristino stato, libero e sgombero da qualsivoglia oggetto entro comunque 90 giorni dalla conclusione del contratto di concessione (sono salvi i lavori di miglioria acquisiti in proprietà dall'Ente) o, in alternativa, il Concessionario si impegna a giungere ad un accordo con l'Amministrazione Comunale.

Nessun indennizzo o rimborso verrà riconosciuto dal Concedente al Concessionario, per nessuna ragione e ad alcun titolo.

Art. 2 - Destinazione

L'immobile viene concesso esclusivamente per gli usi indicati nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara dal Concessionario e accettata dall'Amministrazione concedente.

Il Concessionario dovrà munirsi delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso del predetto immobile.

Il Concessionario si impegna ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso, in conformità alla destinazione di P.R.G. e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta.

L'immobile trasferito resta assoggettato al regime dei beni demaniali storico artistici ed alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i..

Il concessionario dichiara di essere edotto sulla circostanza che "Villa Alba" è riconosciuta di interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Soprintendente Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Regione Lombardia ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a), del D.Lgs 490/1999, nonché dell'art. 2 comma 1, lettera d del D.P.R. 283/2000.

La destinazione d'uso dovrà essere compatibile con il carattere storico-artistico dell'immobile, tale da non recare danno alla conservazione e tale da non menomare il pubblico godimento del bene culturale, ovvero, dovrà essere preservata l'accessibilità da parte della collettività al bene culturale onde consentire la visione e la percezione dei valori storico - artistici da esso espressi, nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza, conformemente alle modalità indicate in sede di offerta.

Ogni modifica rispetto alle attività indicate nell'Offerta Progettuale dovrà essere preventivamente comunicata per iscritto al Comune di Gardone Riviera – Servizio Patrimonio ai fini della relativa autorizzazione. Nel caso in cui non venisse data comunicazione al Concedente delle modifiche all'uso effettuate o alle attività insediate, quest'ultimo potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile, restando impregiudicato il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento, senza che l'Ente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, mediante sottoscrizione di apposito Verbale di Riconsegna nel quale si darà atto dello stato di fatto dell'immobile stesso.

La presente concessione non potrà essere oggetto di cessione o sub-concessione a terzi.

Le modifiche societarie del Concessionario dovranno essere tempestivamente notificate al Concedente.

È consentito il subentro nella concessione in caso di cessione dell'attività o dell'azienda, previa comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento al Servizio Patrimonio dell'Ente, da farsi prima del subentro stesso. In questo caso il Concedente può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto o alla conservazione dell'efficacia della concessione, nei sessanta giorni successivi, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove, non risultino sussistere i requisiti richiesti dal bando di gara di cui alla Determina Dirigenziale n. ___ del _____.

Le parti danno atto che gli impegni di cui al presente atto sono da considerarsi contrattualmente essenziali e pertanto il loro inadempimento si configura di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c. agli effetti dell'eventuale risoluzione del presente contratto.

Qualunque violazione dei divieti di cui ai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale della cauzione, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato, mediante Verbale di Riconsegna, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Art. 3 - Durata della concessione

La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed avrà durata di anni 11 (undici) allo scadere dei quali scadrà di diritto del concessionario, senza necessità di preventiva disdetta.

E' facoltà del concessionario recedere dal contratto, al termine del 3 anno di concessione, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata, ovvero posta certificata, con un preavviso di almeno mesi 12. In caso il concessionario decida di recedere dal contratto, prima del termine sopra indicato, tutte le spese sostenute per gli interventi realizzati, a titolo manutenzione straordinaria dell'immobile, rimarranno a totale carico del Concessionario che, con la sottoscrizione del presente atto, dichiara espressamente di rinunciare, nel caso decida di recedere anticipatamente, alla riduzione parziale del canone concessorio, prevista dal bando di gara, ai sensi dell'art. 24 del decreto - legge n°133/2014, nei primi 2 (due) anni della durata contrattuale.

Gli interventi eseguiti dal concessionario, a titolo di migliorie e addizioni, finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività restano, in ogni caso, acquisite al patrimonio pubblico senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso dell'amministrazione, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592

e 1593 c.c., salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile, di proprietà del concessionario, dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire l'immobile perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Comune.

Sei mesi prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili e impiantistiche dei fabbricati dell'immobile e facenti parte della presente concessione, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concedente in contraddittorio con il Concessionario, al fine di consentire la constatazione dello stato dei luoghi e di manutenzione dei beni.

Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione dell'immobile, il Concessionario è tenuto all'esecuzione degli interventi conseguenti entro la scadenza della Concessione.

In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui ai successivi articoli.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto dal concedente e dal Concessionario e che dovrà dare atto del verbale redatto i sei mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione dell'immobile con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

Art. 4 - Canone di concessione

Il canone di concessione, è stabilito in € _____ (euro ____ virgola _____) annui oltre oneri fiscali.

Al canone di concessione così come sopra disposto sarà detratto il valore delle opere di manutenzione straordinaria effettuate dal Concessionario e definite negli elaborati di gara. Detto valore sarà detratto in rate di uguale importo nei primi 2 (due) anni della durata contrattuale della concessione

La riduzione del canone nei limiti sopra precisati decorrerà dal mese successivo di presentazione della documentazione contabile e delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati, a comprova dei lavori eseguiti e relativa attestazione di corretta esecuzione accertata da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Gardone Riviera.

Il canone va aggiornato annualmente, a partire dalla seconda annualità, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'annualità precedente, con riferimento al mese di gennaio.

Il canone deve essere corrisposto in tre rate quadrimestrali posticipate di pari importo, con scadenze il _____, il _____ ed il _____ di ogni anno.

L'aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Concedente ne faccia formale richiesta.

In caso di ritardato pagamento del canone, trascorsi 10 (dieci) giorni di tolleranza, il Concedente avrà diritto agli interessi legali di mora, calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Fino alla data di riconsegna dell'immobile il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone di concessione, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell'immobile si protragga oltre il termine di riconsegna.

Art. 5 - Esecuzione dei lavori

Il Concessionario si impegna ad eseguire, entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria indicati nella procedura di gara il cui valore è quantificato nel computo metrico estimativo redatto dall'ufficio tecnico comunale.

Il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione del presente contratto, a dare avvio agli interventi di miglioria previsti nella Offerta Progettuale.

Il mancato rispetto di tali obblighi costituirà motivo di risoluzione contrattuale.

In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, alla stesura - tramite uno o più progettisti abilitati - di tutte le fasi di progettazione e delle relazioni necessarie per l'inizio dei lavori, da redigersi secondo quanto disposto dalle norme vigenti in materia.

Il Concessionario si obbliga, inoltre, con la sottoscrizione del presente contratto:

ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività di gestione previste, restando in ogni caso vietata al concessionario la possibilità di iniziare le attività all'interno dell'immobile se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni e comunque aver adempiuto a quanto prescritto ex lege;

- garantire che le imprese esecutrici di interventi edilizi e/o impiantistici sull'immobile siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;

- produrre all'Ente la documentazione necessaria attestante l'avvenuta ultimazione di tali interventi e la corretta esecuzione degli stessi;

Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs. 81/2008 e s.m.i.

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare all'Ente il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso le imprese, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.lgs. 81/2008 e s.m.i.

L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal Concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente.

Il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi, certificazioni, compresi i necessari rinnovi.

Sono altresì a carico del Concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui l'immobile è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

Art. 6 - Obblighi del concessionario

Il Concessionario dovrà a propria cura e spese provvedere alla fornitura delle attrezzature e gli arredi necessari per avviare le attività proposte nel progetto gestionale nonché eseguire gli interventi necessari per rendere il bene stesso funzionale all'attività che andrà esercitata secondo il progetto presentato.

Gli arredi attualmente presenti all'interno dell'immobile, di proprietà dell'amministrazione comunale vengono affidati al concessionario in comodato d'uso gratuito, al fine del loro utilizzo nell'ambito delle attività esercitate dall'impresa, il quale al termine della durata contrattuale dovrà restituirli imperfetto stato di conservazione. Nulla potrà essere imputato al Comune per eventuali incidenti verificatisi a seguito dell'utilizzo delle attrezzature affidate in comodato d'uso gratuito o di proprietà del Concessionario.

Il Concessionario deve avviare l'attività prevista nel rispetto di quanto previsto dal bando, dagli atti di gara e dall'offerta, entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto.

Il Concessionario deve garantire l'apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre 30 giorni consecutivi annuali. Sono fatti salvi casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione Comunale.

Art. 7 - Responsabilità

Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti ed omissioni del Concessionario, di suoi dipendenti o di terzi.

Per tutta la durata del presente contratto il Concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, liberando il Concedente, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

Il Concessionario risponde del perimento e del deterioramento dell'immobile avvenuti nel corso della concessione, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

Art. 8 - Manutenzione

Il Concessionario è tenuto a mantenere l'immobile e le aree di pertinenza affidategli in gestione in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione, a lui spettanti, che si rendessero necessarie in modo da restituirlo alla scadenza in buono stato di efficienza.

Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario mentre gli interventi di manutenzione straordinaria a seguito dell'inizio dell'attività sono a carico del Concedente che provvederà entro un ragionevole lasso di tempo.

Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dei locali.

Il Concessionario potrà inoltre provvedere a sua cura e spese ad eventuali migliorie e addizioni successive finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività solo a seguito di specifica e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso, per le migliorie ed addizioni apportate dal Concessionario il Concedente non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati

Art. 9 - Revoca e Risoluzione

La concessione è sempre revocabile da parte del concedente per i motivi previsti all'art. 21 quinquies della L. 241/1990.

Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:

- mancato rispetto degli impegni in esso contenuti,
- frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta, da parte del Concessionario
- mancata apertura dell'attività dichiarata al precedente art. 1 entro 90 giorni dalla di sottoscrizione del contratto
- mancato rispetto dell'obbligo di apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre 30 giorni consecutivi salvo casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione Comunale.
- mancato pagamento del canone di concessione, come previsto nei precedenti articoli;
- cessione totale o parziale a terzi della concessione;
- gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.

Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art. 1453 codice civile, in base alla seguente procedura:

- il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza.

Trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

Qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui al presente Contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della Concessione ai sensi del presente articolo, o il Concedente non intenda procedere alla risoluzione della Concessione, si applicherà la seguente procedura:

- il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione; nel caso di mancato accoglimento delle contro-deduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, una penale per ciascuna violazione, secondo quanto disciplinato dal disciplinare di gara.

In tal caso, qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere le garanzie di cui al successivo articolo fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del Concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

Art. 10 - Custodia

Il Concessionario è custode dell'immobile dato in concessione, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il concessionario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza dell'immobile stesso.

Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione dell'immobile stesso nei confronti di persone o cose.

Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori svolti sull'immobile e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

Sono, inoltre, a carico del Concessionario, per quanto attiene le attività di impresa esercitate nell'immobile, tutti gli interventi necessari per l'adeguamento, dei locali affidategli in gestione, alle vigenti norme e misure di sicurezza secondo le norme vigenti in materia, ed ogni altro onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Art. 11 - Accertamenti

I funzionari dell'Amministrazione Comunale, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al Concessionario, nell'immobile dato in concessione per effettuare verifiche e controlli sull'esecuzione dei lavori e sulla gestione dell'Attività, nonché accertamenti e operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

Le eventuali misure e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario.

Art. 12 - Spese

Sono a carico del Concessionario per tutta la durata della concessione le spese relative ai consumi delle utenze, quali a mero titolo esemplificativo energia elettrica, acqua, riscaldamento/raffrescamento, telefono, linee fonia e dati, oltre a tutte le tasse e imposte dovute.

Il Concessionario, prima della stipula del presente atto, dovrà provvedere all'allacciamento e/o alla intestazione a proprio nome di tutte le utenze facendone richiesta agli Enti interessati e dovrà produrre al Concedente, la documentazione che dimostri l'avvenuta attivazione e intestazione dei contratti.

Art. 13 - Assicurazioni

Il Concessionario si impegna a stipulare presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicuratrici ai fini di garantire:

1) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune di Gardone Riviera) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune.

Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 1.500.000 per sinistro.

La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, delle aree esterne di pertinenza, delle strutture e beni loro consegnati,
- committenza di lavori e servizi,
- danni a cose in consegna e/o custodia,
- danni a cose di terzi da incendio,
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo,
- danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il gestore- che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale,
- Danni derivanti da colpa grave del Contraente /Assicurato nonché dolo e/o colpa grave delle persone delle quali deve rispondere,

2) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il gestore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 3.000.000 per sinistro e Euro 1.500.000 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la "Clausola di Buona Fede INAIL"

3) Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni datigli in concessione dal Comune. I beni di proprietà del Comune o da esso comunque messi a disposizione per la presente

concessione sono assicurati a cura del Comune stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi.

. Il gestore rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune per danni a beni di proprietà del gestore stesso o da esso tenuti in uso, consegna o simili e si impegna a stipulare propria polizza incendio e rischi accessori per tali suoi beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito ai sensi delle polizza stessa.

Relativamente ad interventi di manutenzione straordinaria e miglioria da eseguirsi e definiti in sede di gara dall'Amministrazione l'impresa appaltatrice è obbligata a stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne la Stazione appaltante da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori.

La copertura assicurativa dovrà avere inizio dalla data di decorrenza dell'appalto e scadenza alla data di cessazione dello stesso.

Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Concedente, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore: "In relazione alla Concessione stipulata in data _____ tra il Comune di Gardone Riviera e _____ in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Gardone Riviera e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

- 1) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;
- 2) a notificare tempestivamente al Comune di Gardone Riviera - Servizio Patrimonio, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dall'Ente stesso;

Il Concessionario all'atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.

Art. 14 - Garanzie

Il Concessionario, contestualmente alla stipula del presente contratto, presta, a garanzia della corretta esecuzione delle migliorie proposte in sede di gara, una cauzione in misura pari ad Euro .000,00. Tale cauzione sarà svincolata da parte dell'Ente a seguito della verifica di esecuzione degli interventi effettuata dal Servizio Comunale competente successivamente alla formale dichiarazione di fine lavori da parte del concessionario.

Il Concessionario, presta altresì cauzione di durata annuale a garanzia degli obblighi tutti assunti con il presente contratto di ammontare quattro mensilità del canone della presente concessione.

Il concessionario si impegna a rinnovare detta cauzione, in assenza di svincolo, anno per anno, per tutta la durata della concessione.

Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nel contratto e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del concessionario, l'Ente incamererà le cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Entrambe le cauzioni (cauzione a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi e cauzione definitiva) dovranno essere prestate mediante versamento di assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma c.c.

Ogni effetto della fidejussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c. Il Comune di Gardone Riviera resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

Art. 15 - Spese Contrattuali

Tutte le spese inerenti il presente atto per bolli, registrazione ed eventuali altre imposte o tasse di qualsiasi genere sono a carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa alcuna verso il Comune.

Art. 16 - Registrazione

1. Si chiede la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ai sensi di legge.

Art. 17 - Disposizioni finali

Qualsiasi modifica alla presente concessione sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto.

Per ogni effetto del presente contratto il Concessionario elegge espressamente domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Concedente ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate a mezzo PEC; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati:

Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

Letto approvato e sottoscritto