

COMUNE DI SCILLATO

CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO DEL MULINO FAMUNIA SUPRANO SITO IN CONTRADA FONDACO foglio n° 6 part. 211 ed aree di pertinenza

L'anno duemilanove, il giorno _____ del mese di _____ presso la sede del Comune di Scillato sono presenti:

da una parte

1) Il Comune di Scillato - Partita IVA _____ legalmente rappresentato da _____, nato a _____ il _____ nella qualità di _____

e dall'altra parte

2) La _____ con sede in _____ P.I.V.A. _____ rappresentata da _____ nato a il _____ (Concessionario);

Premesso:

- che con delibera di Giunta Municipale n° _____ del _____, é stato approvato lo schema di Avviso Pubblico e lo schema di convenzione relativo all'affidamento in uso del Mulino Famunia Suprano;
 - che con determina n° _____ del _____, che viene al presente atto allegata, é stata aggiudicata l'affidamento in uso del predetto Mulino ;
 - che conseguentemente le parti intendono, di comune accordo, disciplinare, come in appresso, le modalità e le condizioni di espletamento della concessione stessa;
- si conviene e si stipula quanto appresso:

Art.1

OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

Con la presente convenzione il Comune di Scillato affida l'uso del Mulino Famunia Suprano, sito in contrada Fondaco F. 6 part. 211 ed aree di pertinenza F.6 particelle 209 e 210 costituito da: - Edificio in muratura con n° 2 vani a piano terra e n° 1 vano a piano primo, strutture accessorie (ruderi, Saia etc) per mq. 503 e terreno adiacente per complessivo di mq. 2.060.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti allo Affidatario; per la consegna sarà redatto congiuntamente dalle parti apposito verbale di consistenza. L'affidamento é regolato dalle clausole stabilite dalla presente convenzione, nonché, da quelle che potranno essere successivamente sancite da specifiche disposizioni di legge inerenti il settore di attività.

Art.2

DURATA DELL'AFFIDAMENTO

La presente concessione avrà la durata di anni 9 (nove) consecutivi a decorrere dalla data di notifica della stessa, rinnovabile. Detto termine decorrerà dalla formale consegna dell'immobile. Entro 6 (sei)

mesi dal termine naturale della convenzione, e sempre che il periodo dell'affidamento sia trascorso nell'osservanza da parte dell'Affidatario delle clausole inserite nella presente Convenzione, lo stesso potrà richiedere la proroga della stessa per un periodo non inferiore a 5 (cinque) anni e non superiore a 9 (nove) anni, indicando i termini economici della proposta di proroga. Il Comune di Scillato, qualora intendesse mantenere una gestione convenzionata dell'immobile in parola, entro 30 gg. dalla ricezione della proposta, ne valuta i termini e dichiara di accettarla o meno. Il silenzio é escluso quale forma di manifestazione del consenso.

Nel caso in cui l'Affidatario non abbia fatto richiesta di proroga entro i termini previsti, o tale richiesta sia stata rifiutata dall'Amministrazione e la stessa intenda ugualmente concedere in uso l'immobile, entro 3 (tre) mesi dal termine della concessione, procederà ad indire un nuovo libero confronto concorrenziale per l'affidamento in uso dell'immobile per un ulteriore periodo di anni 9 (nove), e l'Affidatario sarà considerato a parità di condizioni - con priorità rispetto ad ogni altra offerta pervenuta.

Art.3

ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

L'Affidatario si assume l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali dell'immobile consistenti in:

- riparazione e mantenimento delle pavimentazioni degli spazi sia interni che esterni;
- lavaggio e disinfezione giornaliera di tutti i servizi igienici;
- lavaggio giornaliero di tutte le pavimentazioni;
- sostituzioni e riparazioni di serrature e vetri degli infissi interni ed esterni;
- riparazione, rifacimento e coloritura delle pareti interne;
- sostituzione di eventuali piastrelle rotte;
- manutenzione dell'impianto elettrico, sostituzione lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione, compreso lampade e corpi di illuminazione;
- manutenzione dell'impianto idrico e degli estintori;
- verniciatura periodica dei cancelli e degli infissi presenti;
- efficiente manutenzione compreso eventuale spurgo dei condotti di scarico dei reflui fognari; e comunque quant'altro necessario ad assicurare in piena efficienza l'immobile oggetto della concessione.

L'Affidatario si impegna e si obbliga inoltre:

- a) a mantenere comunque l'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al Concedente, al termine della convenzione, in perfetto stato di funzionalità;
- b) alla custodia dell'immobile;
- c) alla stipula diretta dei contratti per la somministrazione dell'energia elettrica e dell'acqua;
- d) all'eventuale spesa di manutenzione straordinaria che dovesse essere dipendente dal cattivo uso o incuria, o da cattiva esecuzione dei lavori di riattivazione previsti per consentire la fruibilità dell'immobile, o dall'omessa manutenzione ordinaria, che rimane a suo carico;
- e) alla gestione dell'immobile nel rispetto delle norme di legge in ordine rispettivamente all'affluenza del pubblico nel numero di unità consentite, al personale addetto alla sorveglianza degli utenti;
- f) a restituire in condizione di perfetta efficienza, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, i beni, le attrezzature e quant'altro inserito nel verbale di consegna.

Il Concessionario permetterà ed agevolerà le visite periodiche che tecnici e funzionari incaricati dall'Ente riterranno di effettuare.

L'Ente potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori manutentivi ordinari che si rendessero necessari; tali decisioni dovranno essere formalizzate con apposito verbale.

Art.4 PRESCRIZIONI DI SICUREZZA

Laddove ricorra il funzionamento dell'immobile anche nelle ore serali, l'Affidatario, al fine di sopperire alle esigenze di sicurezza, é onerato della acquisizione e collocazione di un gruppo elettrogeno, di adeguata potenza, e di un gruppo di continuità per consentire la regolare illuminazione, in caso di interruzioni nella fornitura di energia elettrica e permettere così l'evacuazione dell'immobile senza panico.

Art.5 PROVENTI DI GESTIONE

L'Affidatario assumerà in proprio la gestione dell' immobile e tutti gli oneri previsti nella presente convenzione, accettando quale proventi:

- le entrate derivanti dall'applicazione del piano tariffario redatto dallo stesso ed approvato dall'Amministrazione Comunale;
- quelli derivanti dalle attività (se esercitate) di ristorazione, caffetteria, guardaroba, book shoop, laboratori, foresteria, sportive e ludico-ricreative, i servizi di accoglienza ivi inclusi quelli di assistenza e di intrattenimento per l'infanzia e non;
- quelli relativi alla pubblicità, nonché, tutti i proventi comunque riferibili alla gestione , dell'immobile (biglietti d'ingresso in occasione di mostre, sponsorizzazioni, pubblicità gare ed eventi, compensi e/o provvigioni per lo svolgimento di attività, etc....).

Art. 6 RISORSE COLLATERALI

A meglio specificare il contenuto dell'art.5, é consentito, come parte integrante del corrispettivo, lo sfruttamento di eventuali risorse collaterali generate attraverso la gestione dell'immobile, purché, compatibili con la destinazione della struttura. In particolare, viene consentito di introitare:

- proventi provenienti dalla somministrazione di bevande attraverso dispenser automatici e sempre che gli stessi siano decorosamente tenuti e condotti da personale munito di relativo certificato sanitario e degli altri certificati, autorizzazioni e nulla osta previsti per legge;
- proventi della pubblicità di ogni genere effettuata all'interno della struttura, previo pagamento di tutte le tasse ed i diritti dovuti ai sensi del D. Lgs. 15 Novembre 1993, n.507, ed a condizione che l'Affidatario provveda all'eventuale gestione della pubblicità in maniera diretta, senza possibilità di cessione a terzi.

Nell'ambito del rapporto di concessione, l'Affidatario é autorizzato a sottoporre all'Amministrazione Comunale eventuali iniziative volte ad una migliore fruizione ed utilizzo dell'immobile in ragione della domanda degli utenti, che valorizzino il patrimonio comunale e rispondano ad una sua corretta utilizzazione.

Art.7 PERSONALE

L'Affidatario sí obbliga:

- a) ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori dipendenti per il settore di attività e gli accordi locali integrativi dello stesso e ad osservare tutte le disposizioni in materia di assicurazioni sociali, previdenziali e di collocamento;

b) ad osservare e a fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico, agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Per quanto attiene al personale utilizzato dall'Affidatario, lo stesso solleva l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra l'Affidatario medesimo ed i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art.1676 del Codice Civile (diritti degli ausiliari dell'appaltatore verso il committente).

E' esclusa qualsiasi responsabilità del Comune per infortuni che dovessero derivare dall'esecuzione dei lavori previsti nella presente convenzione e per qualsiasi risarcimento venisse richiesto da terzi, in conseguenza di infortuni verificatisi nel corso delle opere di manutenzione.

L'Affidatario é responsabile nei confronti del Comune, dell'osservanza delle norme anzidette da parte di eventuali terzi incaricati per l'esecuzione di lavori avuto riguardo ai loro rispettivi dipendenti.

Art.8

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

L'Affidatario si obbliga all'onere dell'acquisizione di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni per lo svolgimento delle attività cui é destinato l'immobile.

Resta inteso che in caso di anticipata risoluzione della concessione o alla scadenza naturale della medesima, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni decadono automaticamente e si intendono acquisite automaticamente dal Comune che ne potrà disporre liberamente, senza che l'Affidatario possa vantare diritti di qualsiasi natura anche economica.

Art.9

FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

L'Affidatario si impegna a garantire l'uso pluralistico dell'immobile, particolarmente per le fasce d'uso rivolte alle categorie d'utenti che il Comune potrà indicare (bambini, anziani, soggetti a rischio di marginalità,...).

Nell'ambito della propria attività promozionale, l'Affidatario potrà utilizzare personale esperto per l'attivazione della stessa.

Il Comune si riserva il diritto di potere fruire dell'immobile per manifestazioni pubbliche coinvolgenti l'interesse cittadino, ed in tal caso dovrà essere assicurata da parte del gestore la necessaria assistenza tecnico-organizzativa all'immobile e concedere libero accesso al pubblico per assistere alle manifestazioni.

Il Comune dovrà comunicare alla ditta, con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'intenzione di fruire dell'immobile.

Per ogni giornata in cui il Comune fruirà dell'immobile e sino ad un massimo di giorni 10 (dieci) per ogni anno solare, nulla dovrà corrispondere a fronte del regolare funzionamento di tutti i servizi. Tuttavia, nel caso in cui la fruizione diretta da parte del Comune superi i 10 (dieci) giorni su , previsti, all'Affidatario spetterà, quale contributo alle spese e indennità di mancato uso diretto, una quota pari al ricavo giornaliero spettante al Comune dall'introito del canone di gestione (totale , canone di gestione diviso 250 giornate annue previste di funzionamento) incrementato del 100 %.

Art.10

OBBLIGHI ASSICURATIVI

A copertura del furto a primo rischio assoluto e a copertura dei danni a terzi, alle cose (anche di terzi) e all'immobile (comprensivi dei danni alle cose) derivanti anche da incendi, scoppi e atti vandalici,

L'Affidatario ha stipulato la polizza assicurativa n° _____ con la " _____ Compagnia di assicurazioni " _____ ", per la copertura dei predetti rischi con un massimale di Euro _____, con vincolo a favore del Comune di Scillato, esonerando espressamente l'Amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità e/o accollo di oneri per danni provocati da terzi e fermo restando ogni responsabilità del Concessionario nei confronti dell'Ente.

Copia di detto contratto, oltre al vincolo, viene allegato al presente atto per farne parte integrante.

Art.11 CAUZIONE

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi e delle prestazioni di qualsiasi natura previste nella presente convenzione, l'Affidatario ha costituito in favore del Comune un deposito cauzionale del valore di euro _____ a mezzo versamento sul servizio di tesoreria " _____ e/o polizza fidejussoria di gradimento dell'Ente che si allega al presente atto per farne parte integrante.

Art.12 DIVIETO DI SUBAPPALTO

L'Affidatario non potrà concedere a terzi, né, parzialmente, né, temporaneamente, con o senza corrispettivo, la gestione della struttura, né, potrà utilizzarla per usi diversi da quelli stabiliti nella presente convenzione.

L'Affidatario, assumendo con la concessione la gestione dell'immobile, esenta da ogni onere e responsabilità civile il Comune.

Art.13 CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE

L'Affidatario si impegna a pagare trimestralmente, nella misura e nelle forme previste, il corrispettivo pattuito. Il non pagamento di due canoni trimestrali consecutivi, comporterà la rescissione della convenzione.

L'importo del corrispettivo, che tiene conto dell'offerta economica formulata da parte del Concessionario, si compone del canone di affitto secondo il seguente sviluppo temporale:

Art.14 INADEMPIMENTO E RECESSO DELL'AFFIDATARIO

La durata della concessione, stabilita in anni 9 (nove), decorre dalla concreta consegna dell'immobile da parte del Comune.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C., il Comune mantiene la facoltà di poter risolvere di diritto l'affidamento, con rivalsa diretta sulla cauzione e con azione di risarcimento per inadempimento, nel caso in cui non venga esattamente rispettato quanto previsto dagli art. 3 "Oneri ed obblighi a carico del Concessionario", art. 7 "Personale"; art. 9 "Funzionamento del servizio", art. 10 "Obblighi assicurativi", art. 11 "Cauzione" e art. 12 "Divieto di subappalto".

In caso di inadempimento di quanto disposto nella presente convenzione, il Comune potrà dichiarare la decadenza dell'Affidatario con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.

Art.15

RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE A FINE GESTIONE

Alla scadenza della concessione, l'Affidatario é obbligato a restituire, con verbale congiunto di consegna, i beni nello stato di fatto in cui si trovavano al momento della stesura del verbale di cui all'art. 1, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 16

RICHIAMO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non espressamente contemplato nella presente convezione verranno richiamate le disposizioni legislative in materia.

Art. 17

INSORGENZA DI CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere nell'esecuzione del contratto, le parti esperiranno il tentativo di composizione amichevole fermo restando l'esclusione al ricorso della competenza arbitrale. Qualora ciò non sarà possibile, ogni controversia sarà deferita al giudizio di tre arbitri, nominati uno dal Comune, uno dall'Affidatario e uno su segnalazione concorde dei due arbitri di parte, o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Termini Imerese.

Le spese di giudizio saranno anticipate dalla parte che avrà avanzato domanda di arbitrato.

Art. 18

SPESE

Le spese inerenti il presente atto, imposte e tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, saranno a carico dell'Affidatario.

Art. 19

NORMA GENERALE

E' esclusa l'applicabilità di tutte le disposizioni in contrasto con la convenzione in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto

L'AFFIDATARIO

IL COMUNE

L'Affidatario dichiara di conoscere ed approvare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del Codice Civile, le clausole di cui agli artt. 1-2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 -13-14-15-16-17-18-19.

Letto, confermato e sottoscritto.

L'AFFIDATARIO