

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### **Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Lodi affida in concessione alla Società \*\*\* la gestione del "Bar del Paesaggio" ubicato, all'interno del Parco Isolabella- vicinanze Via General Massena in Lodi , contraddistinto in Catasto al Foglio 44, Mappale 155 parte con la relativa area pertinenziale, meglio evidenziata nell'allegato estratto planimetrico.

Con il presente atto vengono contestualmente concessi i seguenti spazi:

- una sala ristoro da 50,00 mq, detta "il nido" e da un volume cubico ospitante i servizi igienici per il pubblico e per gli addetti, con spogliatoio ed un deposito, per una superficie totale di mq 16,56, oltre a 4,00 mq di corridoio (come da planimetria allegata);

- oltre ad un area esterna, denominata plateatico per complessivi 100 mq a pianta quadrata aventi lati 10x10 ml, per la somministrazione di bevande e alimenti preparati, l'area verrà fornita a prato e senza delimitazioni;

L'arredo interno è fornito dal Comune di Lodi nella sola dotazione del bancone in metallo e dei corpi illuminanti; il bancone principale è stato fornito senza ne attrezzature ne pedana, ma con le predisposizioni elettriche, idrauliche e di scarico fognario.

Tale arredo potrà essere modificato, per esigenze del gestore, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Per l'attività di ristoro potrà essere utilizzata anche l'apposita area, plateatico, come specificato nella planimetria allegata, detta area sarà già fornita di un arredo fisso in metallo, tavolo con panche, di dimensioni 3,50x2,40 ml,

posizionato al centro dell'area concessa, che non sarà delimitata in quanto da lasciare a prato; il resto dell'area sarà da attrezzare con tavoli e sedie ed eventualmente con strutture mobili (o facilmente amovibili) parasole. La scelta degli arredi, per l'area esterna, dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale ed esteticamente compatibile con il contesto nel quale verranno collocati.

### **Art. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione avrà durata di anni 9, decorrenti dal ..... Il concessionario ha la possibilità di accedere ai locali prima della data di decorrenza per l'effettuazione dei lavori necessari di sistemazione e approntamento dei locali stessi.

Il Comune di Lodi si riserva la facoltà di rinnovare la concessione, per analogo periodo di tempo, per non più di una volta, alle medesime condizioni, escludendo le modalità del tacito rinnovo. In ogni caso, non si procederà al rinnovo nell'ipotesi di gravi inadempienze del gestore o di diversa destinazione d'uso dei locali per motivi di interesse pubblico.

### **Art. 3 - CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione annuo viene fissato in ..... annuali da corrispondere a rate mensili uguali. Il pagamento del canone decorre dal terzo mese dalla stipula della concessione.

Il canone così determinato rimane invariato per i primi 12 mesi. A decorrere dal secondo anno, il canone sarà aggiornato nella misura del 75% dell'aumento del costo della vita accertato dall'ISTAT nel mese di riferimento.

Il versamento del canone dovrà essere effettuato in rate mensili posticipate. Qualora si verificassero ritardi eccedenti 10 (dieci) giorni e fino a 30 (trenta)

giorni dalla data concordata per il versamento delle rate mensili, l'Amministrazione Comunale avrà diritto al pagamento degli interessi sulle somme dovute, calcolati nella misura del tasso legale in vigore per ogni giorno di ritardo. Se il ritardo dovesse protrarsi oltre i 30 (trenta) giorni, l'Amministrazione Comunale sarà legittimata alla revoca della concessione oltre che alla risoluzione ipso iure della stessa.

#### **Art. 4 - LAVORI DI ALLESTIMENTO DEL PUNTO DI RISTORO**

Il punto di ristoro viene affidato nelle condizioni di fatto in cui si trova al momento della consegna. Prima della sua apertura al pubblico devono essere eseguiti sullo stesso da parte del Concessionario i seguenti lavori:

- a) allestimento interno del locale e dell'area esterna comprendente tutte le attrezzature, gli arredi e gli apparecchi necessari all'esercizio dell'attività, secondo le specifiche fornite dall'amministrazione, ivi compresi gli eventuali adeguamenti impiantistici e tecnologici che si rendessero necessari conformi alle normative vigenti;
- b) l'attrezzatura e gli arredi dovranno essere certificati con il marchio CE, che attesta il rispetto della Direttiva Macchie, la Direttiva Compatibilità Elettromagnetica, la Direttiva Sicurezza Elettrica, la Direttiva Recipienti a pressione e la Direttiva Alimentare;
- c) la denominazione del locale è "Bar del Paesaggio". Per l'apposizione di targhe segnaletiche e insegne si dovrà richiedere lo specifico permesso come da regolamento comunale vigente e vista la particolarità dell'architettura del manufatto saranno da concordare con l'Amministrazione sia le parti grafiche che quelle volumetriche.

La segnaletica suindicata, per le finalità pubbliche intrinseche sarà esente dal pagamento di qualsiasi tributo.

**Art. 5 - PERIODI E ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO. INIZIATIVE E MANIFESTAZIONI PARTICOLARI.**

Il Concessionario garantisce indicativamente l'apertura al pubblico del punto di ristoro almeno sei giorni a settimana, compreso il sabato e la domenica, dalle h. 10 alle h. 23, e, comunque, con un massimo di interruzione di giorni 7 durante il periodo estivo (1 giugno - 30 settembre) e nel corso di iniziative realizzate all'interno del parco da parte dell'Amministrazione.

Il Concessionario, inoltre, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, potrà organizzare eventi e manifestazioni all'interno del locale o nell'area esterna adiacente allo stesso. E' possibile l'utilizzo di tutto o parte del Parco, previa richiesta agli uffici competenti. Sarà cura del concessionario procurarsi le necessarie autorizzazioni e nullaosta, previsti dalla vigente normativa, per poter esercitare le attività ulteriori rispetto alla somministrazione di alimenti e bevande (ad esempio, le autorizzazioni per il pubblico spettacolo/intrattenimento).

In ogni caso le iniziative dell'Amministrazione programmate presso il Parco Isolabella avranno precedenza su qualsiasi altra manifestazione, purché comunicate al Concessionario con una settimana di anticipo.

All'interno del locale il Concessionario ha facoltà di effettuare ulteriori attività commerciali consentite dalla normativa vigente.

E' vietata, tuttavia, l'installazione di macchine per il gioco d'azzardo (videopoker e simili).

**Art. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLA GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO.**

Il Concessionario dovrà gestire la struttura e l'area pertinenziale con criteri di efficienza, adeguati alla tipologia e alle caratteristiche del sito ed alla sua valenza ambientale.

Il Concessionario è tenuto alla manutenzione e conservazione in buono stato dei materiali e delle dotazioni, nonché alla loro integrazione in caso di deperimento e rottura.

Sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria del locale e degli impianti e le manutenzioni, ordinarie e straordinarie di arredi, attrezzature e macchinari. E' inoltre a carico del concessionario la pulizia quotidiana dei locali oggetto della concessione compresi la cucina ed i servizi igienici. E' altresì a carico del concessionario la pulizia giornaliera dell'area esterna occupata con strutture temporanee, nonché dell'ingresso di Via Fanfulla e del portico di accesso al locale. Sarà onere del concessionario, inoltre, la pulizia quotidiana dei servizi igienici situati nella "sala internet" della Biblioteca e posti nella disponibilità del servizio di ristoro e la fornitura di tutto il materiale igienico-sanitario necessario. Il concessionario è tenuto salvi i casi di urgenza, a richiedere gli interventi di manutenzione straordinaria con preavviso scritto di almeno un mese.

Si precisa fin d'ora che il carico/scarico all'interno del parco sarà da effettuare in orario mattutino e non oltre le ore 12.00 e che nessun mezzo che non sia utilizzato per il carico e scarico potrà sostare all'interno del Parco. (Nel caso di manifestazioni particolari o concordate con l'Amministrazione si dovranno fornire le targhe e di mezzi utilizzati per necessità speciali)

Le vettovaglie, le stoviglie, gli utensili e le attrezzature varie per la somministrazione delle bevande e dei cibi sono fornite a cura e spese del concessionario.

La gestione enogastronomica del punto di ristoro dovrà essere di qualità, ispirata alla migliore tradizione culinaria, nazionale ed internazionale, alla valorizzazione dei prodotti tipici della zona nonché all'educazione al consumo dei prodotti naturali.

Sia per il servizio di ristorazione semplice che per il servizio bar, il menù dei piatti freddi e delle bevande, dovrà essere affisso dal concessionario all'interno delle aree di distribuzione e delle sale di consumazione, dovrà fornire precise indicazioni al pubblico sull'elenco degli ingredienti utilizzati per la preparazione dei singoli piatti e dei singoli prodotti alimentari, al fine di consentire scelte adeguate in caso di intolleranze ed allergie alimentari, conformemente alla normativa igienico-sanitaria in materia di alimenti.

Il Concessionario a facoltà di impegnarsi all'attivazione di convenzioni con il fornitore dei buoni pasto utilizzati dai dipendenti del Comune di Lodi. (Nel caso il Comune di Lodi si rivolga ad un nuovo fornitore di buoni pasto, il concessionario si impegna a sottoscrivere la convenzione con il nuovo fornitore tempestivamente e comunque entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione.)

Il Comune di Lodi potrà effettuare sopralluoghi al fine di constatare le modalità e la correttezza della gestione. Qualora emergessero irregolarità, l'Amministrazione Comunale, previa contestazione al Concessionario, potrà applicare le penali previste al successivo articolo 9.

Sono a carico del Concessionario le spese per la fornitura di tutti i servizi erogati a contatore dei locali dati in concessione. A tal fine il concessionario dovrà provvedere all'intestazione dei relativi contratti, per come specificato:

- provvedere direttamente alla richiesta di fornitura e posa di misuratore e alla stipula del relativo contratto per quanto concerne la fornitura di gas metano per riscaldare/raffreddare la struttura ;
- provvedere direttamente alla richiesta di voltura del contratto relativo alla fornitura di acqua;
- provvedere direttamente alla richiesta di voltura del contratto relativo alla fornitura di energia elettrica;

Il Concessionario dovrà effettuare comunicazione ai competenti uffici comunali al fine dell'intestazione dell'utenza della tassa sui rifiuti a suo carico.

Dovrà, inoltre, provvedere alla comunicazione all'Amministrazione di un proprio contatto telefonico per qualsiasi esigenza inerente la struttura.

In caso di non rinnovo del contratto alla scadenza dello stesso, o in ogni altro caso di risoluzione, decadenza o revoca, il concessionario si impegna incondizionatamente a prestare il consenso alla successiva volturazione dei contratti anche a nome del nuovo concessionario.

Alla scadenza della concessione l'aggiudicatario dovrà provvedere alla riconsegna dei locali nello stato di fatto in cui li ha presi in consegna, fatto salvo il normale degrado di utilizzo.

Le attrezzature e gli arredi rimarranno nella disponibilità dell'Amministrazione.

Il Concessionario si impegna a rispettare tutte le norme previste dalla Legge 81/2008 e a fornire al Comune di Lodi copia delle certificazioni degli impianti a norma di legge.

Il Concessionario assume l'obbligo e la responsabilità di gestire la struttura nell'ambito della propria autonomia e con proprio personale. Pertanto, il costo del personale, compreso ogni onere riflesso previsto dalle norme vigenti é a carico del Concessionario

Prima dell'inizio della gestione il Concessionario ed un rappresentante dell'Amministrazione provvederanno alla redazione in contraddittorio di un verbale di consegna dal quale risulti l'elenco dei beni consegnati al concessionario ed il loro stato di conservazione.

#### **Art. 7 - ULTERIORI INTERVENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario, durante il periodo di validità della concessione, senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute, può realizzare di propria iniziativa e previa comunicazione al Comune di Lodi, ulteriori opere e manutenzioni ordinaria/straordinarie migliorative rispetto a quelle proposte in sede di gara. Ogni modificazione strutturale o che alteri la destinazione degli impianti deve essere autorizzata dal Comune di Lodi ed è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

#### **Art. 8 - ACCERTAMENTI E PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ**

Al fine di controllare l'attività svolta, al Comune di Lodi è riservata la più ampia facoltà di ispezionare, direttamente o tramite un proprio delegato, tutte le strutture date in concessione. Annualmente il Concessionario è tenuto a presentare all'Amministrazione Comunale un programma dettagliato delle attività e delle iniziative secondo le indicazioni e i contenuti indicati nell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

Il Concessionario dovrà inoltre comunicare annualmente i prezzi praticati nell'esercizio della sua attività.



## **Art. 9 - RESPONSABILITA' PER DANNI**

Sono a carico del Concessionario le provvidenze per evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio del servizio.

Il Concessionario si assume ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni sia al personale addetto alle mansioni che a terzi, che per fatto proprio o dei propri dipendenti possano derivare, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati. A tal fine il Comune di Lodi e gli Uffici da esso dipendenti sono esclusi ed indenni da ogni responsabilità e ciò in considerazione della piena autonomia di gestione con cui si concede il servizio.

Il Concessionario dovrà a tale scopo stipulare idonea polizza di assicurazione di responsabilità civile verso terzi ( ove per terzo deve intendersi anche il Comune di Lodi) e verso prestatori di lavoro, per danni provocati a persone e/o cose, occorsi a qualsiasi titolo, per sinistri che abbiano a verificarsi a causa e nell'esercizio dell'attività connessa al servizio affidato, prevedendo un massimale unico per sinistro non inferiore a €3.000.000. Copia della polizza, di durata non inferiore alla durata della concessione, dovrà essere consegnata prima della sottoscrizione dell'atto di concessione.

La garanzia dovrà essere estesa ad eventuali soggetti terzi di cui il concessionario potrà avvalersi, a qualsiasi titolo, nel conseguimento del fine previsto dalla concessione.

Le somme riferite ad eventuali franchigie e/o scoperti restano in ogni caso a carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà inoltre stipulare una polizza di assicurazione per rischio locativo, incendio e scoppio, per un importo pari al valore dell'immobile assicurato pari a € 200.000,00 (quattrocentomila/00).

E' facoltà del concessionario stipulare una polizza per il furto o altre forme di danneggiamenti e atti vandalici.

E' sua facoltà presentare un'unica polizza a copertura dei rischi suddetti.

#### **Art. 10 - FIDEJUSSIONI**

Prima della stipula del presente atto, il Concessionario dovrà prestare la cauzione definitiva, ai sensi dell'art.113 del D.Lgs. n.163/06, di € ..... pari al 10% del valore contrattuale, calcolato sull'ammontare dei canoni per l'intera durata del contratto stesso.

La cauzione è posta a garanzia del regolare e completo adempimento della presente concessione, deve avere le caratteristiche prescritte dall'art.113 succitato e deve avere la forma della fideiussione bancaria o della polizza fideiussoria assicurativa.

In caso di mancato o cattivo svolgimento del servizio verranno applicate le penali previste al successivo art. 10.

#### **ART. 11 - PENALI**

Il Comune di Lodi ha facoltà di applicare le seguenti penali:

- € 100,00 (cento/00) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del punto di ristoro, non preventivamente autorizzata. Si intende ingiustificata la chiusura nei giorni indicati nell'art. 7 e nella proposta presentata in sede di gara;
- fino a € 50,00 (cinquanta/00) in caso di mancata o insoddisfacente pulizia quotidiana dei locali affidati, dei servizi igienici annessi e delle aree pertinenziali;
- fino a € 1.000,00 (mille/00) per disservizi e inefficienze ricorrenti nella conduzione del punto di ristoro e riscontrabili anche a seguito di comprovate segnalazioni degli utenti.

Le penali, previa adeguata contestazione con lettera raccomandata A/R, ove non liquidate direttamente dal Concessionario, saranno incamerate attingendo direttamente dalla polizza fideiussoria, che dovrà essere di volta in volta reintegrata.

#### **Art. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Comune di Lodi si riserva la facoltà insindacabile di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., in caso di:

- frode;
- gravi e ripetute violazioni delle norme contrattuali puntualmente segnalate dal Comune di Lodi; in particolare comporterà la risoluzione del contratto la mancata apertura non autorizzata per più di tre volte all'anno.
- gravi carenze igienico-sanitarie segnalate dall'Autorità competente;
- cessione dell'azienda, concordato preventivo, fallimento, liquidazione, amministrazione controllata;
- comminazioni di penali per un importo complessivo superiore ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- ritardo nel pagamento del canone previsto all'art. 5 per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.

In tale evenienza il Comune di Lodi incamera la cauzione ed ha diritto alla rifusione dei danni e delle spese sostenute per l'ammontare eventualmente non coperto dalla sopra menzionata cauzione.

#### **Art. 13 – CLASSIFICAZIONE ENRGETICA EDIFICIO.**

Le parti danno atto che l'edificio ha raggiunto la Classe Energetica .....  
come da allegato ACE.

**Art. 14 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese relative alla stipula della presente convenzione sono a carico del Concessionario.

**Art. 15 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non previsto nella presente concessione le parti dichiarano di riferirsi al capitolato d'oneri e alle disposizioni di legge in materia.

IL CONCESSIONARIO

IL DIRIGENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Comune di Lodi  
Ufficio Contratti  
Riscossi €.

Per diritti di Segreteria

Registrato a **LODI** il  
al n. \_\_\_\_\_ Vol. == Atti **S.1**  
Esatti €.