

## **SCHEMA**

### **ATTO DI CONCESSIONE PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE, PROMOZIONE, VALORIZZAZIONE E MANUTENZIONE DEL PARCO PROVINCIALE DELLA RESISTENZA DI MONTE S.GIULIA DI MONCHIO DI PALAGANO (MO) E GESTIONE DEL RELATIVO EDIFICIO POLIFUNZIONALE (CENTRO SERVIZI)**

#### **1) OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO**

Oggetto dell’affidamento è la gestione, promozione, valorizzazione e manutenzione del Parco Provinciale della Resistenza di Monte S. Giulia a Monchio di Palagano (MO) e la gestione dell’annesso l’edificio polifunzionale (Centro Servizi) situato in via Monsignor Giuseppe Pistoni n. 19.

Per una migliore identificazione dei beni oggetto della presente concessione le parti fanno espresso rinvio alle planimetrie e agli elaborati grafici relativi al Parco allegati al presente atto sotto la lettera “A”, quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale.

#### **2) ONERI DELL’AFFIDATARIO**

##### **PROMOZIONE, VALORIZZAZIONE DEL PARCO**

All’affidatario è richiesto lo sviluppo di iniziative e attività dirette alla:

1. programmazione, pianificazione e realizzazione di iniziative finalizzate alla promozione e valorizzazione del Parco attraverso lo svolgimento di attività ed eventi di animazione e/o culturali legati alla Memoria, alla storia locale, alla socializzazione, all’ambiente e alla conoscenza e valorizzazione del territorio;
2. progettazione, realizzazione e diffusione di materiali promozionali del Parco;
3. programmazione/ pianificazione e realizzazione di iniziative rivolte alle scolaresche e ai bambini in genere (visite guidate del Parco, lezioni sulla storia del Parco, laboratori didattici, ...)
4. programmazione/pianificazione di iniziative dirette alla valorizzazione dei prodotti e delle risorse locali;
5. programmazione ed esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria del Parco e dei suoi sentieri, incluse le pertinenze del Parco (vale a dire delle aree pic-nic presenti e dei servizi igienici a servizio dell’utenza).
6. vigilanza e sorveglianza del Parco durante l’intero periodo di validità della concessione.

La Provincia di Modena e gli Enti che compongono il Comitato di Coordinamento del Parco potranno richiedere all’affidatario, nel corso della concessione, di proporre ulteriori progetti extra per i quali è possibile erogare un contributo pubblico fino ad un massimo di € 5.000,00, ulteriore rispetto alle migliori e ai progetti di valorizzazione promessi dall’affidatario stesso nella propria offerta già in sede di gara.

Al termine di ogni annualità l’affidatario dovrà rendicontare alla Provincia di Modena le attività di valorizzazione del Parco svolte ai fini dell’erogazione dei rimborsi sopra indicati.

Si conviene che saranno oggetto di rimborso a piè di lista solo gli interventi debitamente documentati ed eseguiti nel corso dell’annualità.

##### **MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PARCO**

All’affidatario è richiesto lo svolgimento delle seguenti attività minimali di manutenzione ordinaria del Parco:

- svuotamento cestini, raccolta rifiuti sparsi nelle aree attrezzate, riordino e pulizia barbecue, con frequenza:
  - giornaliera nel periodo 01.6 – 30.9;
  - una volta a settimana (preferibilmente nella giornata del lunedì) nel restante periodo;
- pulizia bagni e servizi accessibili al pubblico con frequenza:
  - giornaliera nel periodo 01.7 – 10.9;
  - una volta a settimana (preferibilmente nella giornata del lunedì) nel restante periodo.

##### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PARCO**

Compatibilmente con le proprie disponibilità di bilancio, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco restano a carico della Provincia di Modena che vi provvederà per il tramite

di proprie ditte di fiducia, individuare a seguito di specifiche procedure di affidamento secondo le norme di legge in materia di contratti pubblici.

In particolare restano a carico della Provincia di Modena le attività di potatura delle alberature presenti (da eseguirsi almeno due volte all'anno) e la manutenzione della sentieristica del Parco.

E' posto a carico dell'affidatario l'obbligo di inviare tempestivamente alla Provincia di Modena la segnalazione di situazioni di degrado e/o pericolo per la pubblica fruizione del Parco.

L'affidatario dovrà inoltre provvedere all'adozione delle misure primarie necessarie per evitare situazioni di pericolo per l'incolumità di coloro che accedono all'area del Parco.

#### GESTIONE DELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE (CENTRO SERVIZI)

L'affidatario dovrà provvedere all'allestimento e alla gestione del Centro Servizi, garantendo la completa accessibilità alle relative sale da parte della collettività secondo i termini e le condizioni di cui al Regolamento vigente per l'uso della sala del Centro, visionabile tra i documenti di gara.

Il Presidente della Provincia di Modena, a suo insindacabile giudizio, può concedere la sala in uso gratuito nei casi in cui la Provincia, ovvero uno degli altri ente facenti parte del Comitato di Coordinamento del Parco, siano direttamente interessati all'iniziativa in quanto connessa all'esercizio delle rispettive attività istituzionali e/o ne ravvisi l'opportunità.

L'affidatario dovrà inoltre provvedere all'allestimento e alla gestione del ristorante presente all'interno del Centro Servizi, per garantire l'erogazione del servizio di bar e ristorazione a favore dell'utenza diretta al Parco ed esterna, rispettando almeno i seguenti orari minimi di apertura della struttura:

- Periodo 1.03 – 20.09: tutti i giorni ad esclusione di un giorno la settimana purchè non festivo o prefestivo deve essere garantito il servizio di bar e ristorazione.

Orario minimo apertura: festivi e prefestivi 9.00 – 23.00, altri giorni 11.00 – 23.00;

- Periodo 21.09 – 31.12: nelle giornate di venerdì-sabato e domenica.

Orario minimo apertura: festivi e prefestivi 9.00 – 23.00, garantendo il funzionamento del servizio bar;

- Periodo 01.01 – 28.02 : chiusura dell'edificio

In tali ambiti (Sale e locali adibiti alla ristorazione) l'affidatario potrà organizzare attività compatibili con la particolare natura commemorativa dell'adiacente Parco della Resistenza, previa comunicazione alla Provincia di Modena, da inviare con preavviso minimo di 20 giorni.

Lo svolgimento di attività non preventivamente comunicate alla Provincia di Modena ovvero l'inosservanza di eventuali divieti all'esercizio di attività non compatibili con la natura commemorativa del Parco disposti dalla Provincia di Modena, danno diritto alla proprietaria Provincia di Modena di revocare in qualunque momento la concessione d'uso dell'edificio polifunzionale in oggetto, senza necessità di attendere la sua scadenza naturale.

In ragione della particolare ubicazione dell'edificio polifunzionale oggetto della presente concessione, l'affidatario sarà tenuto ad individuare all'ingresso dei locali in oggetto un apposito spazio ove rendere disponibile per i visitatori diretti al Parco Provinciale della Resistenza materiale informativo, guide e altre pubblicazioni di vario genere relative al Parco, al territorio e alla cultura locale.

Tutte le attività di manutenzione ordinaria del Parco aggiuntive/migliorative proposte dall'affidatario in sede di partecipazione alla gara, e ogni altra proposta migliorativa formulata dallo stesso, saranno riportate dettagliatamente nell'atto di concessione.

La Provincia di Modena verificherà nel corso della concessione la loro effettiva realizzazione da parte dell'affidatario e loro mancata realizzazione comporterà l'escussione della garanzia prestata.

#### **3) DURATA DELL'AFFIDAMENTO**

La presente concessione avrà la durata di 5 (=cinque) anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto di concessione, eventualmente rinnovabili per un uguale periodo.

Il rinnovo potrà avvenire solo previa verifica della persistenza delle condizioni necessarie al rinnovo e, in particolare, l'assolvimento degli obblighi contrattuali e la permanenza dei requisiti comprovati all'atto della sottoscrizione del contratto.

La concessione si intende rilasciata esclusivamente a favore della Ditta titolare; è vietata la sub-cessione anche parziale dei beni oggetto della concessione. E' esclusa inoltre ogni forma di subentro nella titolarità della concessione.

La Ditta concessionaria riconosce e rispetta, senza alcuna eccezione o pretesa di risarcimento, il diritto dell'Amministrazione Provinciale di revocare la concessione in qualunque momento, per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

La concessione è pertanto da intendersi precaria e revocabile mediante lettera raccomandata A.R. con opportuno preavviso di sei mesi, previo invio della comunicazione di avvio del procedimento di revoca.

La concessione si intende rilasciata esclusivamente a favore della Ditta titolare; è vietata la sub-cessione anche parziale dei beni oggetto della concessione, ed è esclusa inoltre ogni forma di subentro nella titolarità della concessione stessa.

#### **4) CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE**

Il corrispettivo annuale della concessione è di € ..... (*importo determinato a seguito di offerta economica presentata dall'affidatario in sede di gara*).

Detto corrispettivo deve essere versato in una rata annuale anticipata, la prima a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

L'affidatario non potrà, per qualsiasi ragione, ritardare o sospendere il pagamento del canone.

Il mancato puntuale pagamento del canone e/o il mancato rispetto degli impegni assunti con il presente atto, costituisce mora dell'affidatario e darà il diritto all'amministrazione, previa diffida, a procedere alla risoluzione del contratto e / o incameramento della cauzione.

Il corrispettivo sarà aggiornato annualmente, dall'inizio del 2° anno, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nel periodo, senza necessità di preventiva comunicazione al concessionario; sarà utilizzato l'indice Istat relativo al mese antecedente a quello di sottoscrizione dell'atto di concessione.

Il canone si intende non soggetto ad I.V.A poiché l'ente concedente non opera nell'esercizio di impresa ai sensi dell'art. 4 D.P.R. n. 633/72.

#### **5) RECESSO E RISOLUZIONE**

Nei casi di inadempimento ingiustificato degli obblighi di cui al presente atto, la Provincia di Modena potrà diffidare l'affidatario ad adempiere, prefissandogli un congruo termine.

Qualora l'affidatario, diffidato ad adempiere, non vi provveda entro il termine prefissato, l'Amministrazione Provinciale potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza della concessione ed alla risoluzione anticipata del contratto con semplice preavviso di un mese, mediante raccomandata A/R.

Costituisce grave inadempimento la perdita dei requisiti soggettivi indispensabili per essere intestatario di autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, lo svolgimento di attività non preventivamente comunicate alla Provincia di Modena ovvero lo svolgimento di attività non compatibili con la natura commemorativa del Parco disposti dalla Provincia di Modena o contrarie all'ordine pubblico.

Al di fuori delle ipotesi riconducibili a gravi violazioni contrattuali in materia di ordine pubblico, sicurezza, buon costume, la risoluzione potrà essere disposta motivatamente per ragioni di pubblico interesse con preavviso di 6 mesi.

Nel caso di gravi violazioni di norme o leggi o inadempienze ritenute gravi, l'Amministrazione potrà procedere alla motivata revoca immediata della concessione intimando l'immediata liberazione dei locali da parte dell'affidatario.

Costituisce in particolare motivo di risoluzione per inadempimento il mancato rispetto degli orari minimi di apertura indicati al precedente art. 2); in questi casi la Provincia procederà ad adottare una diffida nei confronti dell'affidatario e dopo l'invio di n. 3 (tre) diffide, si potrà procedere alla risoluzione del contratto.

Qualora alle irregolarità o inadempienze che possano aver dato luogo alla risoluzione anticipata del rapporto contrattuale consegua per l'Amministrazione Provinciale il diritto ad eventuali risarcimenti, la Provincia di Modena si rivarrà sulla cauzione, fatta salva ogni ed ulteriore azione di risarcimento per il danno eccedente, senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

La Provincia si riserva la facoltà di effettuare controlli nei locali, sulla documentazione abilitante all'esercizio dell'attività commerciale e su ogni altro documento o autorizzazione richiamata nel presente atto concessorio

In caso di abbandono dell'immobile, comprovato dall'esecuzione di 2 sopralluoghi eseguiti alla presenza di ufficiali di Polizia Locale, o in tutti gli altri casi di inadempimento agli obblighi derivanti

dall'atto di concessione, l'Amministrazione potrà procedere, previa contestazione, alla risoluzione del contratto per inadempimento e all'incameramento della garanzia definitiva decorso il termine assegnato per la contestazione dell'addebito

Entrambe le parti possono recedere dalla concessione con un preavviso di 6 mesi decorrente dalla data di ricevimento della relativa comunicazione.

In tale arco temporale, l'affidatario è tenuto a garantire le aperture indicate nell'atto di concessione e sarà tenuto al pagamento del canone dovuto.

Non è prevista in alcun caso la restituzione del canone annuale versato in caso di esercizio del diritto di recesso dalle parti.

## **6) OBBLIGHI GENERALI IN CAPO ALL' AFFIDATARIO**

L'affidatario è tenuto ad assumere a proprio carico i seguenti oneri:

- le spese relative alla stipulazione dei contratti per la fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua, telefono ecc., le cui utenze dovranno essere intestate direttamente all'affidatario;

- le imposte e le tasse dirette e indirette relative all'esercizio dell'attività svolta all'interno dell'edificio in oggetto, nonché la tassa per la raccolta dei rifiuti urbani, i contributi di fognatura e di depurazione ed in genere qualsiasi altro tributo inerente all'attività stessa.

L'affidatario dovrà assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento delle autorizzazioni/licenze/permessi previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività che troverà sede nell'edificio oggetto della presente concessione.

In particolare, ai sensi dell'art. 64 commi 1 e 2 del D.Lgs 26/03/2010 n. 59, l'affidatario dovrà presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Palagano la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Di tale presentazione l'affidatario dovrà dare opportuna comunicazione alla Provincia di Modena.

La mancata presentazione della SCIA al Comune di Palagano da parte dell'affidatario costituisce valido motivo di revoca della concessione rilasciata dalla Provincia di Modena

Nel caso in cui, decorso il termine di 90 (=novanta) giorni dalla data di stipula della concessione, l'affidatario non ottenga tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio dell'attività, l'affidatario decade dall'assegnazione.

## **7) USO E MANUTENZIONE DEL MOBILIO E ATTREZZATURA DELLA CUCINA E DELL'AREA RISTORAZIONE**

L'affidatario è tenuto ad utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia le attrezzature e i beni mobili di proprietà della Provincia di Modena specificatamente individuati in apposito verbale al momento della consegna dei locali del Centro Servizi.

Al termine del contratto, l'affidatario è tenuto a riconsegnare tutta l'attrezzatura e i beni ricevuti in utilizzo come da verbale, in condizioni di normale funzionalità; ovvero, è tenuto a consegnare beni o attrezzature diverse di valore equivalente con oneri a suo carico.

In caso di rotture è a carico dell'affidatario la riparazione o sostituzione del bene.

Non potranno essere sollevate contestazioni sullo stato di consistenza e condizioni dei beni nei confronti della Provincia di Modena in merito alle attrezzature ricevute, se non sono manifestate per iscritto entro 5 giorni dalla data di consegna dei locali all'avvio della concessione.

## **8) GARANZIA DEFINITIVA E POLIZZA ASSICURATIVA**

A garanzia del pieno e regolare adempimento degli obblighi contrattuali assunti e del pagamento del canone, l'affidatario ha costituito una garanzia definitiva pari ad euro 5.000,00 (cinquemilaeuro) a mezzo .....

*1. mediante polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge all'esercizio del ramo cauzioni;*

*2. mediante fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge;*

*3. mediante bonifico bancario a favore della Provincia di Modena – Ufficio Tesoreria Provinciale presso la Unicredit Banca SpA – sede Centrale di Modena;*

L'affidatario ha presentato una polizza assicurativa R.C.T. per garantire regolare ed adeguata copertura assicurativa dell'immobile ricevuto e i terzi utenti del servizio; la polizza include la copertura danni da incendio e scoppio, e da fenomeni atmosferici.

Di qualsiasi danno, senza riguardo alla natura e al suo ammontare, che a seguito del rilascio della concessione in argomento dovesse derivare a terzi, anche in relazione all'attività svolta all'interno del fabbricato del Centro Servizi, dovrà rispondere in proprio soltanto la Ditta concessionaria, che dovrà pertanto mantenere indenne la Provincia e farsi carico di tutte le spese che la Provincia stessa,

eventualmente chiamata in causa, dovesse sostenere per contestazioni o addebiti di qualsiasi natura, compreso l'importo dei risarcimenti posti a suo carico in seguito a procedimenti e ricorsi di carattere legale/giudiziario.

#### **9) LAVORI DI MANUTENZIONE, INNOVAZIONE, MIGLIORIE**

Sono a carico dell'affidatario tutte le opere di straordinaria manutenzione necessarie per adeguare i locali oggetto della concessione all'uso cui gli stessi saranno destinati e/o i lavori di adeguamento degli spazi derivanti da eventuali richieste/prescrizioni dell'A.U.S.L.

In ogni caso l'esecuzione di tali lavori non darà diritto all'affidatario a pretendere alcuna riduzione del corrispettivo pattuito.

L'affidatario espressamente rinuncia, fin da ora, ad ogni indennizzo per la fattispecie di cui sopra nonché a quella di cui agli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile.

L'affidatario potrà eseguire, previo preventivo consenso della Provincia, interventi innovativi o di miglioria sull'immobile oggetto della concessione e ai relativi impianti.

Per detti interventi innovativi/migliorativi nessun indennizzo sarà dovuto dalla Provincia di Modena a favore dell'affidatario, il quale qui espressamente dichiara di rinunciare ad ogni relativa pretesa.

Salvo quanto previsto dal primo capoverso del presente articolo, restano a carico della Provincia di Modena gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti cedimenti e/o consolidamenti strutturali delle porzioni di immobile interessate, derivanti da vetustà, da calamità naturali o da fatti eccezionali, anche di rilevante entità, o comunque ai lavori, importanti o improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito.

#### **10) MANUTENZIONE ORDINARIA DEL CENTRO SERVIZI**

L'affidatario si impegna altresì, fin da ora e per tutta la durata della concessione, ad assicurare la regolare e continua manutenzione ordinaria dell'edificio Centro Servizi, nella sua totalità.

Per l'adempimento di detti obblighi nessun indennizzo sarà dovuto all'affidatario da parte dell'Ente proprietario.

I lavori dovranno essere autorizzati ed approvati dalla proprietà e dovranno essere eseguiti a regola d'arte a mezzo di personale qualificato, diretto incorso d'opera da un Tecnico responsabile di cantiere secondo le norme vigenti.

La Ditta concessionaria, nell'esecuzione dei lavori, si obbliga ad osservare tutte le modalità e/o prescrizioni che potranno essere imposte dall'Amministrazione a tutela dei diritti propri e dell'immobile asservito; la U.O. Edilizia della Provincia di Modena vigilerà sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati e avrà facoltà di ispezionare il cantiere in qualsiasi momento e di dettare la sospensione dei lavori in corso qualora riscontrasse danni alla proprietà pubblica in oggetto.

A tal fine la Ditta dovrà preventivamente comunicare la data d'inizio dei lavori all'Ente proprietario.

#### **11) CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE E DELLE ATTREZZATURE.**

L'immobile sarà consegnato nelle condizioni descritte nel verbale di consegna sottoscritto tra le parti e tale dovrà essere riconsegnato al proprietario al termine della concessione nelle medesime condizioni, salvo la normale usura e le opere di miglioria od innovative nel frattempo autorizzate ed apportate dal conduttore.

Per quanto riguarda i beni mobili e le attrezzature, l'affidatario ne assume la custodia, garantendo il corretto uso e la manutenzione che si renderà necessaria.

Dovendo garantire la celere riapertura del Centro Servizi a vantaggio dell'utenza diretta al Parco, le parti danno atto che la consegna dell'immobile è avvenuta prima della sottoscrizione dell'atto di concessione e in pendenza dei controlli di rito disposti dalla Provincia di Modena sulle dichiarazioni rese dall'affidatario in sede di partecipazione alla gara, come da verbale prot..... del .....

#### **12) LOCAZIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE, DIVIETO**

L'affidatario non potrà dare in concessione o comodato, in tutto o in parte, l'immobile Centro Servizi, così come non potrà dare allo stesso una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la revoca della concessione.

#### **13) ULTERIORI INCOMBENZE PER L'AFFIDATARIO**

Sono, inoltre, a carico dell'affidatario le seguenti prescrizioni:

- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- applicare integralmente per i dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso riguardanti la categoria e ad assicurare i dipendenti medesimi anche contro gli infortuni sul lavoro;
- segnalare senza indugio alla Provincia di Modena ogni fatto che possa turbare il regolare utilizzo dell'immobile;
- fornire a proprie spese eventuali e ulteriori arredi o attrezzature.

#### **14) AVVIAMENTO**

In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare l'affidatario al termine del rapporto contrattuale a tale titolo nè nei confronti della Provincia di Modena, nè nei confronti dell'eventuale affidatario subentrante, trattandosi di rapporto di natura concessoria.

#### **15) OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI**

La presente concessione amministrativa si intende rilasciata esclusivamente per quanto riguarda l'aspetto patrimoniale, con espresso obbligo per la Ditta concessionaria di osservare nel contempo tutte le disposizioni di legge ed i regolamenti che possono riguardare eventuali opere in progetto. Prima di dar corso ad eventuali lavori presso i locali in oggetto, la Ditta dovrà munirsi delle autorizzazioni prescritte dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle N.T.A. del vigente P.R.G., se ed in quanto necessarie.

#### **16) FORO COMPETENTE**

Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno nella competenza del Tribunale di Modena.

#### **17) SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula e all'eventuale rinnovo del contratto di concessione sono interamente a carico dell'affidatario.