

Comune di Senago

Città Metropolitana

Settore Servizi Territoriali

Servizio Manutenzioni

Concessione per l'utilizzo del chiosco e delle aree ad esso adiacenti, presso il Parco Monzini

CAPITOLATO D'ONERI

ART. 1 - OGGETTO

Il presente capitolato disciplina le modalità di concessione del Chiosco e delle aree adesso adiacenti site all'interno del Parco Monzini, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Senago. In particolare sono oggetto di concessione i seguenti immobili:

1) immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Senago (MI), foglio 13, particella 705, con superficie lorda di pavimento pari a circa 107,64 mq (distribuita su due piani e come rappresentato nell'**Allegato Tecnico** contenente le planimetrie e il rilievo fotografico (in seguito "**CHIOSCO**");

2) porzione di circa mq. 460,43 di terreno adiacente al **CHIOSCO**, facente parte dell'area identificata al catasto terreni del Comune di Senago (MI), foglio 13, particella 705, come rappresentato nell'**Allegato Tecnico** (in seguito "**AREA SOMMINISTRAZIONE**");

3) porzione di circa mq. 1865,80 di terreno adiacente al **CHIOSCO**, facente parte dell'area identificata al catasto terreni del Comune di Senago (MI), foglio 13, particella 705, come rappresentato nell'**Allegato Tecnico** (in seguito "**TERRENO**").

I beni suindicati appartengono al demanio comunale (artt. 822 e 824 c.c.): sono pertanto inalienabili e gli stessi non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle legge (art. 823 c.c.).

ART. 2 - USI CONSENTITI DELL'IMMOBILE

Il concessionario, previo eventuale adeguamento, potrà impiegare gli immobili suindicati esclusivamente per lo svolgimento delle seguenti attività:

Il **CHIOSCO** potrà essere adibito esclusivamente a:

- a) somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- b) commercio al dettaglio di giornali e articoli di cartoleria;
- c) attività di animazione e intrattenimento;
- d) attività di promozione della cultura e della arti.

Nell'**AREA SOMMINISTRAZIONE** potranno svolgersi attività accessorie a quelle previste all'interno del chiosco. A tal fine potrà essere prevista la posa di arredi.

Nell'area **TERRENO** potranno essere organizzate attività temporanee quali, a titolo esemplificativo, giochi, animazioni, intrattenimenti, ecc. In tale area il concessionario potrà posare esclusivamente arredi di facile rimozione. L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di utilizzare l'area **TERRENO** per la realizzazione di proprie iniziative e per non più di 20 giornate l'anno. Ove l'Amministrazione si avvalga di tale facoltà, ne darà comunicazione al concessionario con un preavviso di almeno sette giorni. Il concessionario dovrà provvedere a liberare l'area a proprie cure e spese.

ART. 3 – TUTELA DELLA QUIETE PUBBLICA E DEL DECORO

L'apertura al pubblico del **CHIOSCO** non può avvenire prima delle ore 7.00. La chiusura al pubblico dovrà avvenire entro l'1:00 dei giorni di sabato e domenica (pertanto sarà possibile l'apertura continuata dalle ore 7:00 del venerdì, fino all'1:00 del sabato e dalle ore 7:00 del sabato fino all'1:00 della domenica); negli altri giorni la chiusura serale deve avvenire entro le ore 22:30.

In ogni caso non possono esercitarsi attività rumorose o moleste o che altrimenti arrechino disturbo al riposo delle persone.

Il rumore derivante dagli avventori ed udibile all'esterno del parco Monzini dovrà in ogni modo cessare entro le ore 23.00, nei giorni da domenica a giovedì, entro le ore 24.00 nei giorni di venerdì e sabato.

Potranno essere concesse eventuali deroghe ai suddetti limiti solo in occasione di particolari eventi e previa valutazione dell'Amministrazione comunale.

In ogni caso, le emissioni sonore generate direttamente o indirettamente dal concessionario dovranno rispettare i limiti stabiliti dal Piano di Zonizzazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29/07/1998. Eventuali deroghe temporanee potranno essere concesse, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e nel limite consentito dall'ordinamento vigente.

ART. 4 – STATO DEGLI IMMOBILI

Il concessionario attesta di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

Il concessionario, prima di effettuare qualsiasi utilizzo del degli immobili concessi, dovrà acquisire le autorizzazioni e i titoli abilitativi, comunque denominati, a tal fine richiesti dalla legislazione vigente.

L'immobile adibito a **CHIOSCO** è concesso nello stato in cui si trova.

Il concessionario è consapevole del fatto che l'Amministrazione Comunale ha determinato la base d'asta, ai fini della fissazione del canone concessorio, tenendo conto della necessità da parte del concessionario di provvedere a proprie spese alla riqualificazione dell'immobile.

Il Concessionario dovrà provvedere a proprie spese e cura alla realizzazione dei predetti lavori. I lavori dovranno in ogni caso essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale ai sensi del successivo art. 5.

Restano a carico del concessionario tutti i rischi connessi al tardivo o mancato avvio delle attività programmate, anche nel caso in cui ciò sia dovuto al mancato possesso o alla mancata acquisizione dei titoli abilitativi da parte delle autorità preposte.

ART. 5 - REALIZZAZIONE DI LAVORI SUGLI IMMOBILI

Qualsiasi lavoro o intervento modificativo sugli immobili oggetto della concessione deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale con atto formale ed aver ottenuto gli eventuali pareri previsti dalle norme in materia edilizia ed urbanistica.

I costi per la realizzazione dei lavori, ancorché autorizzati dall'Amministrazione, sono a carico del concessionario, il quale è tenuto altresì, per tutta la durata della concessione e a partire dalla data di consegna, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree.

Nella manutenzione ordinaria è compresa la tinteggiature di tutti i locali prima della riconsegna dell'immobile al Amministrazione concedente.

Per la realizzazione dei lavori concordati, il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a

- a) richiedere, prima dell'inizio dei lavori, il permesso di costruire o altro titolo abilitante (ove necessario) osservando tutte le prescrizioni dettate dalle norme vigenti in materia;
- b) far realizzare gli eventuali lavori da imprese e professionisti qualificati ed in possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione;
- c) far realizzare gli eventuali lavori osservando scrupolosamente le norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- d) produrre, a fine lavori, la documentazione attestante la corretta esecuzione degli interventi previsti dalla normativa vigente. A titolo esemplificativo, ove la tipologia degli interventi realizzati lo richieda, il concessionario dovrà produrre all'Amministrazione:
 1. il collaudo statico dell'opera;
 2. la dichiarazione di conformità degli impianti;
 3. il fascicolo tecnico dell'opera;

4. il certificato energetico;
5. l'accatastamento aggiornato dell'immobile;
6. il certificato di regolare esecuzione dei lavori.

ART. 6 - RINUNCIA A QUALSIASI PRETESA PER LE OPERE REALIZZATE

Alla scadenza del rapporto di concessione, anche nel caso di risoluzione anticipata, il concessionario non potrà pretendere nulla dall'Amministrazione concedente per le eventuali migliorie apportate agli immobili né per il costo dei lavori realizzati.

A tal fine il concessionario rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa ed azione nei confronti dell'Amministrazione concedente avente ad oggetto i costi sostenuti per opere, impianti o lavori sugli immobili.

ART. 7 - CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione concedente, in rate semestrali anticipate, il canone risultante in esito alla procedura di gara, pari ad € _____.

Il canone di concessione sarà adeguato annualmente, a decorrere dal secondo anno successivo alla stipula del contratto, applicando ad esso la variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice ISTAT-FOI).

ART. 8 - ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, oltre al pagamento del canone di cui all'art. 7, deve custodire e utilizzare i beni oggetto di concessione con la diligenza del buon padre di famiglia e deve destinare gli immobili ricevuti in concessione secondo l'uso convenuto.

Il concessionario è altresì tenuto a garantire la pulizia ed il decoro delle aree e del fabbricato concessi: dovrà ripristinare le superfici esterne del **CHIOSCO** in caso di imbrattamento; dovrà curare il taglio dell'erba delle area **TERRENO** e la corretta manutenzione dell'**AREA SOMMINISTRAZIONE**. La raccolta e la conservazione dei rifiuti, prima del loro conferimento al servizio di raccolta, dovrà avvenire con modalità adeguate a garantire il maggior decoro dell'area.

Nel caso in cui destini il **CHIOSCO** ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, dovrà:

- a) rispettare le norme comunali che disciplinano la materia all'interno dei parchi pubblici;
- b) rimuovere quotidianamente dalle aree del parco i rifiuti eventualmente abbandonati dagli avventori;
- c) nel caso in cui gli orari di apertura e chiusura del **CHIOSCO** eccedano gli orari di apertura e chiusura al pubblico del parco, provvedere all'apertura e chiusura del parco stesso.

Al termine del rapporto contrattuale il Comune di Senago rientrerà nel pieno possesso degli immobili, comprensivi degli eventuali ampliamenti, addizioni e migliorie apportate dal concessionario, senza che alcunché possa da esso essere richiesto o preteso a titolo di indennità, risarcimento o simili.

Gli arredi e le attrezzature che il concessionario utilizzi per l'esercizio dell'attività dovranno essere rimosse entro la data di cessazione del contratto di concessione. Il concessionario, alla fine del rapporto, dovrà restituire i locali in buono stato di conservazione generale e liberi da persone e cose.

ART. 9 - SPESE DI GESTIONE

Sono a carico del concessionario tutte le spese di gestione, ivi comprese, a titolo esemplificativo, i costi per l'acquisto, la posa e la messa in opera delle attrezzature e degli arredi, l'acquisizione di

licenze, autorizzazioni, titoli abilitativi comunque denominati sia per la realizzazione di lavori ed opere, sia per l'attività che il concessionario vorrà esercitare nell'immobile locato.

Sono altresì a carico del concessionario le imposte, ivi compresa la TARI, e i costi delle utenze, ivi compresi quelli per la loro attivazione. Si precisa che non è presente l'allacciamento alla rete gas-metano.

ART. 10 - DURATA

La durata del rapporto di concessione è fissato in **anni nove** a decorrere dalla data di consegna dei locali. Alla scadenza naturale non è consentito la proroga o il rinnovo e l'area dovrà essere restituita all'Amministrazione concedente.

ART. 11 - USO DIVERSO DELL'IMMOBILE

Costituisce grave violazione dei doveri contrattuali e giusta causa di risoluzione il comportamento del concessionario che adibisca, anche parzialmente o per breve periodo gli immobili ad un uso diverso da quelli consentiti ai sensi del precedente art. 2.

Nel caso in cui l'Amministrazione concedente accerti la destinazione degli immobili ad uso diverso da quelli contrattualmente previsti, mediante raccomandata con avviso di ricevimento ovvero con posta elettronica certificata, diffida il concessionario a conformarsi alle prescrizioni contrattuali entro 10 giorni. Nel caso in cui il concessionario non ottemperi, l'Amministrazione concedente potrà agire per la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno e la restituzione dei locali e delle aree.

ART. 12 - ESERCIZIO DI ATTIVITA' RUMOROSE O MOLESTE

Nel caso in cui il concessionario eserciti attività rumorose o moleste o che altrimenti arrechino disturbo al riposo delle persone in violazione dei limiti previsti al precedente art. 3, l'Amministrazione concedente diffida per iscritto il concessionario ad interrompere ogni attività rumorosa o molesta ed a rispettare e far rispettare i limiti orari previsti dal contratto.

Nel caso in cui il concessionario commetta due violazioni nel corso del biennio, alla seconda violazione l'Amministrazione concedente applica una penale pari ad **€ 500,00.=**

Nel caso in cui il concessionario commetta più di due violazioni nel corso del biennio, dalla terza violazione l'Amministrazione concedente applica una penale pari ad **€ 2.000,00.=** per ogni violazione accertata.

Sono fatte salve le competenze e le sanzioni che Arpa Lombardia potrà applicare in materia.

Nel caso in cui il concessionario commetta più di quattro violazioni nel biennio, l'Amministrazione concedente ha facoltà di revocare la concessione. A tal fine dovrà preventivamente contestare le violazioni consentendo al Concessionario, entro i successivi sette giorni dal ricevimento dell'ultima contestazione, di formulare le proprie difese.

ART. 13 - OMESSO PAGAMENTO DEL CANONE

Nel caso in cui il concessionario non provveda al pagamento del canone di concessione nel rispetto delle scadenze pattuite, l'Amministrazione lo diffida a provvedere fissando a tal fine un termine per provvedere.

Nel caso in cui il ritardo sia superiore a tre mesi e se siano trascorsi almeno trenta giorni dalla data in cui il concessionario ha ricevuto la diffida ad adempiere, il concessionario può procedere alla revoca della concessione per inadempimento del concessionario.

ART. 14 - DIVIETO DI CESSIONE E SUBCONCESSIONE

E' fatto espresso divieto al concessionario di cedere il presente contratto o di subconcedere, anche parzialmente, gli immobili oggetto del presente contratto di concessione.

La cessione o subconcessione, anche temporanea o parziale, costituisce giusta causa di risoluzione del contratto di concessione e legittima l'Amministrazione a procedere alla revoca della concessione.

ART. 15 - INDENNITA' DI AVVIAMENTO

Poiché la concessione di beni appartenenti al patrimonio comunale indisponibile non è assimilabile alla locazione commerciale, alla scadenza del rapporto concessorio il Concessionario non avrà diritto all'indennità di cui agli artt. 34 e 35 della Legge n. 392/1978.

ART. 16 - CAUZIONE

Prima della stipula del contratto, il concessionario dovrà versare, a titolo di deposito cauzionale, la somma pari al canone dovuto per un semestre. Tale somma sarà restituita al concessionario all'avvenuta riconsegna dei locali e delle aree in buono stato e non potrà essere imputata in conto canoni.

ART. 17 – ASSICURAZIONI E RESPONSABILITA'

A copertura delle predette responsabilità, il Concessionario ha stipulato in data XX/XX/XXXX polizza assicurativa RCT (Responsabilità Civile verso Terzi) n. XXXXXXXX con un massimale di € 3.000.000,00 per sinistro, con Assicurazione.....

Si dà atto che la garanzia contiene la rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione concedente.

Il Concessionario si impegna altresì a mantenere attiva la suindicata polizza, o a costituire in sostituzione altra di analoga portata per l'intera durata della presente concessione. Il Concessionario è altresì tenuto a produrre alla Amministrazione concedente le quietanze di avvenuto rinnovo alle scadenze anniversary della suindicata polizza. Il mancato pagamento è causa di decadenza della concessione.

Qualora gli immobili comunali siano danneggiati per fatto imputabile al concessionario, questi sarà comunque obbligato verso l'Amministrazione Comunale anche per le somme non risarcite dall'Assicurazione. La presente disposizione si applica anche nei casi di massimale assicurativo insufficiente, di franchigia prevista dal contratto di assicurazione, tipologia di sinistro non coperto dal contratto di assicurazione.

ART. 18 - SPESE CONTRATTUALI E NORME DI RINVIO

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto di concessione sono a carico del concessionario.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Capitolato si rinvia alle norme di legge e ai regolamenti comunali vigenti.

ART. 19 - ESONERO DALLA RESPONSABILITÀ E DIRITTO DI ACCESSO AI LOCALI

Il concessionario dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del contratto di concessione. Sottoscrivendo il contratto di concessione il concessionario esonera l'Amministrazione concedente da qualsiasi responsabilità in merito.

Il concessionario si impegna, previa richiesta, a consentire all'Amministrazione concedente ed ai suoi incaricati di accedere agli immobili oggetto della presente concessione per controllarne lo stato di manutenzione. Tale verifica non può intralciare la regolare attività del concessionario. Il concessionario si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali ad eventuali potenziali successivi concessionari.

ART. 20 - MODIFICHE ALLA CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica eventualmente apportata al contratto di concessione dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al contratto di concessione, ancorché non contestati o tollerati dall'altra parte, non potranno essere ritenuti idonei ad incidere o a modificare le clausole contrattuali redatte per iscritto.

ART. 21 - FORO COMPETENTE

In caso di controversia sorta tra le parti ed avente ad oggetto il pagamento del canone di concessione è demandata in via esclusiva alla competenza del Tribunale Civile di Milano.

Le controversie afferenti al rapporto concessorio e, in generale, alle modalità di esercizio della potestà amministrativa del Concessionario appartengono alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

La Responsabile del Settore Servizi Territoriali
Arch. Sabrina Bonato