

I.T.C.S. "GINO ZAPPA" – SARONNO (VA)

Bando di gara per l'affidamento del servizio bar-ristoro ed erogazione di cibi e bevande fredde e calde mediante distributori automatici all'interno dell'ITCS "Gino Zappa" di Saronno

CONTRATTO DI CONCESSIONE SPAZI ADIBITI A BAR (PROVINCIA DI VARESE)

TRA

L'istituto scolastico _____, con sede in _____
via/p.zza _____ codice fiscale
_____, rappresentato dal Dirigente Scolastico
_____ nato/a a _____ il _____, domiciliato per la
carica in _____, nel seguito di questo contratto chiamato CONCEDENTE:

e

_____, codice fiscale e partita IVA _____ – rappresentata dal
_____, nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in
_____, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto e quindi
nell'esclusivo interesse della predetta _____

nel seguito di questo contratto chiamato CONCESSIONARIO:

Premesso che

La Provincia di Varese è proprietaria dell'immobile sito a
_____, via _____, identificato nell'allegata planimetria
(facente parte integrante del presente contratto);

con il Regolamento Provinciale (che costituisce parte integrante del presente contratto e che viene ivi integralmente richiamato) per la disciplina del servizio di bar/ristoro/mensa e affini presso gli Istituti Scolastici, la Provincia di Varese ha

autorizzato gli stessi a stipulare con terzi contratti di concessione per l'erogazione di servizio di ristoro/bar

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Concedente affida in concessione al Concessionario, che accetta, gli immobili di cui all'allegata piantina (parte integrante del presente contratto) esclusivamente per uso non abitativo e per l'erogazione del servizio di ristoro/bar come descritto al successivo articolo 2).

E' assolutamente vietato al concessionario mutare detta destinazione.

2) SERVIZIO DI RISTORO/BAR

Il locale ristoro/bar è un servizio dell'Istituto e pertanto la sua attività, subordinata a quella didattica, non deve interferire con essa.

Il Concessionario si obbliga ad evitare che da parte sua e dei propri dipendenti sia recato disturbo alla quiete e tranquillità allo svolgimento dell'attività scolastica.

Il Concessionario si impegna al rispetto di tutte le prescrizioni di legge previste per l'aspetto igienico sanitario e normativo e contrattuale, nonché per quanto prescritto in relazione all'attività svolta (controlli periodici, autorizzazioni, licenza, contratti, certificati di idoneità sanitaria, normativa sul personale).

Il Concedente si riserva di sottoporre a controllo e vigilanza sanitaria le derrate alimentari ed i metodi della loro preparazione; di tale verifica si redigerà apposito verbale.

Il Concessionario è il solo ed esclusivo responsabile del funzionamento del servizio e risponde sia penalmente che civilmente per ogni nocumento eventuale che dovesse derivare agli utenti in caso di somministrazione di cibi malamente confezionati o che risultassero avariati.

3) BEVANDE E CIBI SOMMINISTRATI

Per quanto concerne le categorie merceologiche somministrate dal Concessionario, lo stesso si impegna a fornire cibi e bevande in numero e qualità non inferiori a quanto indicato nell'allegato C).

Ogni variazione dell'elenco delle bevande e cibi somministrati deve essere approvato e sottoscritto da entrambe le parti.

4) LISTINO PREZZI AGEVOLATO

Il Concessionario potrà vendere nel locale ristoro generi supplementari e bevande di qualità al prezzo indicato nel listino prezzi agevolato, allegato quale parte integrante del presente contratto alla lettera D).

Ogni variazione del listino a causa di variazioni di prezzo di mercato deve essere approvato e sottoscritto da entrambe le parti.

5) ORARIO DEL SERVIZIO DI RISTORO/BAR

Il Concessionario si obbliga a prestare il servizio di ristoro/bar nelle seguenti fasce d'orario minime:

da Lunedì a Venerdì: sessione diurna: dalle ore ____ alle ore

sessione serale: dalle ore ____ alle ore

Sabato: sessione diurna: dalle ore ____ alle ore

sessione serale: dalle ore ____ alle ore

6) DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di concessione avrà durata di anni _____ a decorrere dal giorno _____ fino al _____.

La durata del contratto di concessione è fissata in cinque anni.

In assenza di contraria ed espressa dichiarazione che ciascuna parte potrà effettuare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento 6 (dicesi sei) mesi prima della scadenza, il contratto si intende rinnovato alle medesime condizioni. Alla scadenza del secondo contratto, così rinnovato, è in ogni caso vietata qualsiasi forma di rinnovo automatico.

7) INVENTARIO DELLE ATTREZZATURE E DEL MOBILIO

Il Direttore amministrativo formula l'inventario delle attrezzature del mobilio e di tutti i materiali destinati al punto ristoro e ne riceve, sullo stesso, la "presa visione del concessionario" che ha partecipato a tale formulazione. Di detto inventario, una copia si allega al presente contratto alla lettera B).

Il concessionario al momento dell'insediamento, firmando l'inventario, assume il compito della buona utenza.

Nel caso vi siano logorio di uso o rotture egli è tenuto ad informare il dirigente scolastico e l'ufficio tecnico dell'Istituto Scolastico.

8) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione annuo è fissato in € _____ (_____), da versarsi in rate **trimestrali** anticipate di € _____ (_____) ciascuna, entro il giorno 5 (cinque) del primo mese del trimestre, con accredito sul C/C n. _____, intestato a Istituto presso _____.

(Il canone potrà essere aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 32 L. n. 392/78, in relazione alle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevate nella misura massima prevista dalla legge attualmente pari al 75%).

9) PENALI

In caso di ritardato pagamento del canone verrà applicata una penale giornaliera nella misura dello 0,5 per mille dell'importo totale annuo del canone di concessione, per ogni giorno naturale e consecutivo decorrente dalla data 5 del primo mese del trimestre. L'importo della penale dovrà essere versata all'Istituto Scolastico contestualmente al versamento della rata di canone. Qualora le penali raggiungano la percentuale del 10% dell'importo totale annuo del canone di concessione il presente contratto si intende risolto per grave inadempienza contrattuale del concessionario ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento di ogni eventuale ulteriore danno subito dalla Provincia o dall'Istituto Scolastico.

In caso di ritardo nella consegna dell'immobile il Concessionario, oltre al canone maturato, dovrà corrispondere all'Istituto scolastico a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, una somma pari al 5 % dell'ultimo canone mensile rivalutata a far data dalla scadenza del contratto e fino alla riconsegna materiale dello stesso, salvo il diritto dell'Istituto scolastico al risarcimento del maggior danno subito.

10)UTILIZZO DEGLI SPAZI DELL'ISTITUTO SCOLASTICO

L'Istituto Scolastico potrà utilizzare gli spazi oggetto del presente contratto, senza alcun indennizzo a favore del concessionario, per nr. _____ volte all'anno per finalità anche ludico/ricreative connesse esclusivamente allo svolgimento di attività scolastica da parte dell'Istituto.

11)UTENZE E ALTRI ONERI

Le utenze sono a carico del Gestore che a propria cura dovrà provvedere a volturare a proprio nome, laddove esistenti, tutti i contatori e/o gli apparecchi di misurazione e contabilizzazione per la fornitura di energia elettrica e di acqua.

Dove non siano presenti i sopra citati contatori e/o apparecchi di misurazione il gestore dovrà procedere, a proprie spese, ad effettuare nuovi allacciamenti intestati a proprio nome per la fornitura di energia elettrica e acqua, comprendendo anche le parti di impianti tecnologici necessarie a rendere completamente indipendente lo stesso bar.

Il gestore dovrà provvedere alle operazioni citate entro 45 gg dall'aggiudicazione delle gare; la non esecuzione di tali opere entro le tempistiche convenute comporterà la rescissione e/o la non stipulazione del contratto.

12)POLIZZE ASSICURATIVE

Il concessionario si obbliga a stipulare a proprie spese ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto (anche in ipotesi di rinnovo), idonea polizza di assicurazione con massimale pari ad € (_____) contro il rischio dell'incendio (e rischi collegati), a copertura sia del danno al fabbricato di proprietà della Provincia, che dei danni al "contenuto" (vale a dire danni alle cose, merci, etc, contenute nei locali del presente contratto, siano esse proprietà del Conduttore, del Locatore, della Provincia o di terzi). Tale polizza dovrà essere stipulata in favore della Provincia per quanto concerne la liquidazione dei danni subiti dall'immobile e dal contenuto di proprietà della stessa e dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la "rivalsa" prevista, a favore dello stesso, dall'art. 1916 C.C.

Il concessionario si obbliga altresì a stipulare ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente contratto idonea polizza di assicurazione con massimale pari ad € (_____) per la copertura del rischio della responsabilità civile nei confronti terzi per eventi dannosi comunque riconducibili all'utilizzo e/o perimento totale e/o parziale dell'unità immobiliare concessa. Tale polizza dovrà contenere la clausola in forza della quale l'assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti dei proprietari dell'immobile la "rivalsa" prevista, a favore dello stesso, dall'art. 1916 C.C.

A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto (ivi compreso il regolare pagamento del canone) il concessionario si impegna a consegnare, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa di intermediario autorizzato,

incondizionata, a prima richiesta, con rinuncia della preventiva escussione del debitore principale, dell'importo pari al 50% del canone annuale di concessione e termine di scadenza di sei mesi successivi all'originario termine di concessione.

In caso di mancato regolare adempimento da parte del Concessionario delle obbligazioni nascenti dal presente contratto, la fideiussione bancaria verrà escussa dall'Istituto scolastico, fatto salvo ed impregiudicato il diritto di quest'ultimo a chiedere il risarcimento dei maggiori danni. La mancata consegna entro il termine predetto (da ritenersi ad ogni effetto essenziale) della fideiussione, comporterà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C.

Copia delle suddette polizze dovranno essere consegnate alla Provincia e al Concedente, così come dovranno essere consegnate o trasmesse allo stesso annualmente, copia delle ricevute comprovanti il pagamento, da parte del concessionario dei premi relativi a tali polizze.

13) STATO DEI LOCALI E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Il concessionario dichiara di aver esaminato i locali concessi *(e che gli stessi, una volta ultimati i lavori tutti descritti nelle premesse e negli allegati, saranno adatti al proprio uso)* e riconosce altresì che i locali sono stati consegnati in normale stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività, e si impegna a mantenere gli stessi nel medesimo stato eseguendo tutte le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 C.C., così come ogni altra riparazioni di piccola e/o ordinaria manutenzione (anche inerente agli impianti ed ai servizi), con spese a suo esclusivo carico.

In caso di inadempimento dell'obbligo di effettuare le riparazioni di cui sopra, il Concedente potrà sostituirsi al concessionario nell'esecuzione delle stesse, con diritto all'integrale rimborso da effettuarsi entro 10 giorni dalla richiesta.

Nel caso in cui l'unità immobiliare oggetto della concessione necessitasse di riparazioni non a carico del Concedente quest'ultimo è tenuto a dare tempestiva comunicazione scritta al concessionario, il quale si riserva il diritto di visitare e far visitare a terzi, previo congruo avviso alla Provincia e al Dirigente scolastico, l'unità

immobiliare concessa al fine di predisporre e di far eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni e le sostituzioni, nonché le modifiche e/o installazioni di impianto particolari e generali, senza diritti a compensi o indennizzi per il Concessionario. La Provincia potrà eseguire opere imposte dalla legge o dal contratto a suo carico, anche se prive del carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questo, per effetto di esse, subisca incomodi per un periodo superiore ai 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C.

Sono a carico e sotto la responsabilità esclusiva del concessionario tutte le opere e le modifiche che dovessero rendersi necessarie per il regolare e legittimo svolgimento dell'attività imprenditoriale della stessa, essendo espressamente riconosciuto dalle parti che l'unità oggetto della concessione è stata presa in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data odierna, e come tale ritenuta di interesse contrattuale, anche nell'ipotesi in cui dovessero essere interventi di notevole entità e costo.

Eventuali opere, diverse dalle riparazioni di piccola manutenzione e dagli interventi di ristrutturazione e/ o rinnovo indicati in premessa, potranno essere eseguite dal concessionario soltanto con il consenso scritto della Provincia previo rilascio di regolare concessione o autorizzazioni amministrativa.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1592 C.C. il concessionario non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa concessa.

Al termine della contratto il concessionario potrà asportare a propria cura e spese le strutture, ripristinando lo stato originario dell'immobile, salvo quanto indicato nell'allegato. Nel caso in cui le migliorie e/o addizioni apportate dal concessionario non possano essere rimosse senza nocumento, la Provincia avrà facoltà al termine del contratto, di ritenere le stesse senza obbligo di riconoscere al concessionario un indennizzo, contributo o rimborso.

14) CUSTODIA DEI LOCALI E SPAZI LIMITROFI

Il concessionario è costituito custode della cosa concessa fino alla materiale riconsegna della stessa, ed esonera espressamente la Provincia e il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da sé medesima o a terzi (ivi compresi i suoi dipendenti) in conseguenza di atti, fatti ed omissioni comunque riconducibili all'utilizzo dell'unità immobiliare concessa.

Il concessionario dovrà inoltre provvedere alla pulizia del locale, dei depositi e delle attrezzature in concessione. Inoltre, al fine di evitare ogni spreco, nei consumi di energia elettrica, acqua, vapore, è tenuto al controllo della chiusura dei flussi al termine del servizio.

Il concessionario si obbliga a rimuovere l'immondizia all'esterno dei locali adibiti a ristoro/bar.

15)CASO DI SCIOPERO

In caso di sciopero o di impedimento di diversa natura, totale o anche parziale, effettuato da personale scolastico o studentesco dell'Istituto, occorre che ne sia tempestivamente informato il concessionario, il quale potrà regolarsi sui quantitativi da approntare.

Nessun indennizzo spetta al concessionario per eventuali danni economici subiti.

16)DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E CESSIONE DI CONTRATTO

E' vietata la subconcessione, anche parziale e/o gratuita, di cessione in comodato degli spazi oggetto del presente contratto nonché la cessione del presente contratto.

17)RICONSEGNA DEGLI SPAZI LOCATI

Il concessionario si obbliga a rilasciare l'immobile alla scadenza del contratto nelle condizioni in cui gli è stato consegnato all'esito dei lavori indicati in premessa.

18)ALLEGATI DI CONTRATTO

Le premesse e gli allegati, debitamente sottoscritti dalle parti, costituiscono parte integrante del presente contratto, da ritenersi presupposti essenziali di fatto e di diritto comuni alle parti, determinante della volontà delle stesse ai fini della stipulazione del presente contratto.

Gli allegati al presente contratto sono costituiti da:

All. A) planimetria degli spazi concessi in locazione

All. B) inventario delle attrezzature e del mobilio

All. C) elenco delle bevande/alimenti

All. D) Listino prezzi agevolati per utenza scolastica

19)SPESE DI REGISTRAZIONE

Ai sensi e per effetti di cui all'art. 8 L. 392/78 le spese di registrazione del presente atto ed accessorie (ivi compresa la tassa di registro annuale) anche per le successive rinnovazioni, saranno a carico del concessionario

Varese li _____

Il Concedente

Il Concessionario _____

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 C.C., previa loro attenta e specifica rilettura, si approvano espressamente, reietta sin d'ora ogni eccezione e contestazione, le seguenti clausole: art. 6) durata del contratto; art. 8) canone di locazione; art. 9) penali; art. 14) custodia dei locali e spazi limitrofi; art. 16) divieto di sublocazione, cessione, comodato.

_____li _____

Il Concedente

Il Concessionario