



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Oggetto: BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO-BAR/EVENTI/RISTORAZIONE NEL PARCO "VILLA COMUNALE" DI CASSINO.

SCHEMA DI CONTRATTO

L'anno _____ e questo giorno _____ del mese di _____ nella sede comunale posta in Cassino, Piazza A. de Gasperi, con il presente contratto, a valere ad ogni effetto di legge, stipulato

tra

Dott. Arch. Giancarlo Antonelli nato a _____ (____) il _____, codice fiscale n. _____, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnicadell'Amministrazione Comunale di Cassino (di seguito denominata A.C.), posta in Cassino, Piazza De Gasperi, ivi domiciliato per la sua carica, il quale dichiara di intervenire alla stipula del presente atto non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta e ciò in forza dell'art.107 del Decreto legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, e che il Comune suddetto è in possesso di codice fiscale 81000310607e partita I.V.A. n. 00136230604

e

_____, con sede legale e amministrativa in Via _____ CF _____ e p. IVA _____, che per brevità sarà di seguito denominata "conduttore", per la quale interviene il Sig. _____ nato a il _____ e residente a in Via _____, C.F. _____, nella sua qualità di legale rappresentante, in forza della facoltà conferitagli dallo statuto e domiciliato per la carica presso l'indirizzo della Società.

RICHIAMATO il bando di gara per la **CONCESSIONE DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO-BAR/EVENTI/RISTORAZIONE NEL PARCO "VILLA COMUNALE" DI CASSINO**, pubblicato in data _____

VISTA la Determina n.2225 del 22/12/20017 avente ad oggetto:"INDIZIONE GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO - BAR/ EVENTI/RISTORAZIONE NEL PARCO "VILLA COMUNALE" DI CASSINO.", di approvazione del Bando di gara per la Concessione di Aree da destinare ad attività di pubblico esercizio - bar/eventi/ristorazione nel Parco "Villa Comunale" di Cassino;

PRESO ATTO che _____ si è aggiudicata la concessione oggetto del presente atto, in forza e per gli effetti di quanto risultato negli specifici atti di gara;

DATO ATTO che con determina dirigenziale n. _____ del _____ sono stati approvati i verbali di gara del _____ e _____, rilasciati dalla Commissione Giudicatrice, inerenti l'aggiudicazione provvisoria della "CONCESSIONE DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

ESERCIZIO - BAR/EVENTI/RISTORAZIONE NEL PARCO 'VILLA COMUNALE' DI CASSINO" e si è aggiudicata definitivamente la "CONCESSIONE DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO - BAR/EVENTI/RISTORAZIONE NEL PARCO 'VILLA COMUNALE' DI CASSINO" alla ditta _____

_____ si è aggiudicata la concessione oggetto del presente atto, in forza e per gli effetti di quanto risultato negli specifici atti di gara;

VERIFICATA l'inesistenza di precedenti giudiziari e di procedimenti in corso nei confronti del legale rappresentate/amministratori/direttore tecnico della suddetta ditta, dai rispettivi certificati del Casellario giudiziale e dei Carichi pendenti;

si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOLO 1 - Oggetto

L'Amministrazione Comunale di Cassino (di seguito denominata A.C.) dà in concessione l'area esterna da destinare ad attività di pubblico esercizio (BAR/EVENTI/RISTORAZIONE) nel Parco "Villa Comunale" di Cassino alla _____ come sopra rappresentata, che accettano l'esecuzione delle seguenti attività:

- L'aggiudicatario, entro 30 gg dal ricevimento della conformità al progetto definitivo, dovrà inoltrare a tutti gli uffici competenti la richiesta di autorizzazioni amministrative previste per l'esercizio dell'attività oggetto del bando;
- Entro i successivi 60 gg dall'approvazione delle opere strutturali da parte del competente ufficio regionale del Genio Civile, il concessionario, dovrà dare corso ai lavori di realizzazione delle opere;
- La realizzazione dei lavori previsti nel progetto esecutivo;
- La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta l'area e le strutture, oggetto di concessione, per anni _____ (in lettere _____)

Il progetto architettonico definitivo ed esecutivo relativo alla sistemazione dell'area concessa, della modalità di demolizione del corpo contraddistinto nel bando con il numero "3" e la sistemazione dell'area di risulta che ne deriva, dei corpi di fabbrica contraddistinti nel bando con il numero "1" e "2", degli elementi di arredo, costituisce in ogni caso la fonte principale per la descrizione delle opere oggetto della presente concessione.

Il presente contratto comprende tutte le prestazioni, di qualunque genere, necessarie e sufficienti per dare l'Opera completa in ogni sua parte, agibile e funzionante, comprensiva di tutti gli impianti e allacciamenti, inclusi permessi ed autorizzazioni varie, in conformità al progetto definitivo ed esecutivo, approvato in sede di gara dalla



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Commissione Giudicatrice.

Per quanto sopra, il conduttore si impegna a sua cura e spese alla denuncia delle opere al N.C.E.U. presso la competente Agenzia del Territorio, nonché ad ottenere, con espresso esonero dell'Ente da qualsivoglia onere e responsabilità, tutte le licenze, autorizzazioni, pareri, nulla osta o altro atti di assenso, comunque denominati, previsti dalla normativa vigente e dall'eventuale normativa futura applicabile alla fattispecie normativa per il previsto uso delle Opere.

A tal fine l'Ente si impegna a sottoscrivere ogni documentazione, nonché a prestare ogni collaborazione possibile per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

ARTICOLO 2 - Finalità

Il conduttore garantisce il servizio di pubblico esercizio (BAR/EVENTI/RISTORAZIONE) in concomitanza dell'orario di apertura del parco urbano e quanto di seguito indicato:

a) La manutenzione ordinaria:

- o dei percorsi pedonali asfaltati e non;
- o dei cancelli, ringhiere, recinzioni in genere;
- o dei cigli delimitanti le aiuole e tratti stradali;
- o di tutti i punti luci;
- o In tutte le aree a verde, si dovrà provvedere al taglio del prato, pulizia di tutte le aree a verde e pavimentate, svuotamento dei cestini porta rifiuti presenti in tutto il Parco "Villa Comunale" e quanto altro necessario a rimuovere eventuali condizioni di pericolo;
- o la manutenzione ordinaria di eventuali reti di irrigazione (da concordare con l'ufficio tecnico comunale competente);
- o la potatura con cadenza annuale di arbusti ed essenze arboree;
- o la verifica di stabilità delle piante alto fusto, il loro taglio (preventivamente autorizzato) la messa a dimora di nuove essenze arboree o arbustive, in sostituzione di quelle tagliate (da concordare con l'ufficio tecnico competente)
- o la messa a dimora di essenze stagionali (da concordare con l'ufficio tecnico competente);
- o la ricarica di terreno vegetale ove necessario e successiva semina di prato;
- o laghetto e corsi d'acqua interni;
- o svuotamento dei cassonetti e cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- o spazzamento, raccolta e differenziazione dei rifiuti all'interno dell'intero Parco;
- o installazione e manutenzione di sirene e sistemi di avviso di chiusura del parco;
- o manutenzione degli attuali giochi e attrezzatura e loro messa in efficienza e sicurezza;



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- o installazione di giochi e attrezzature di ogni tipo e genere per bambini e ragazzi conformi alle normative vigenti, suddivise per le diverse fasce di età;
- b) custodia e tutela di tutte le aree del parco;
- c) miglioramento delle condizioni generali al fine di garantire una sempre migliore vivibilità quale luogo di aggregazione sociale e culturale:
 - prolungamento degli orari di apertura al pubblico indipendentemente dalla fruibilità dei servizi a pagamento, oltre che l'obbligo di apertura in tutti i giorni e, in special modo, nei giorni festivi (v. Natale, Capodanno, Epifania, Pasqua, Festa del Patrono, Ferragosto, 8 Dicembre, ecc...);
- d) provvedere alla realizzazione/recupero/ristrutturazione del ponte in legno di attraversamento dei corsi d'acqua, individuato nel bando con il numero "4", previo il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale. Il costo dell'intervento sarà detratto dal corrispettivo dovuto dal Concessionario quale canone annuo.
- e) il Conduuttore dovrà inoltre:
 - non occupare con panche - sedie - tavoli - carrettini pubblicitari e quanto altro spazi ed aree diverse da quella data in concessione - concessione
 - garantire il libero accesso alla Villa Comunale, pertanto, esso non è soggetto ad alcun onere a carico dei cittadini, mentre sono a pagamento i servizi offerti (somministrazione di alimenti e bevande);
 - concordare con la società che ha l'appalto della raccolta differenziata e quella per il ritiro dell'attività di spazzamento i modi ed orari di ritiro dei rifiuti affinché i contenitori (cassonetti, carrellati e quanto altro) non siano mai a vista all'interno della Villa Comunale né restino troppo tempo all'esterno di essa (immediate vicinanze dei cancelli) affinché si eviti che diventino punto di raccolta indifferenziato;
 - richiedere per eventuali eventi, dallo stesso organizzati, preventiva autorizzazione agli uffici comunali competenti indicando l'eventuale superficie da occupare temporaneamente rispetto a quella già concesse;
 - non installare, internamente ed esternamente ai locali realizzati ed in qualsiasi area e luogo della Villa Comunale, alcun tipo di apparecchiatura a giochi tipo slot machine indipendentemente dalla formula di premi previsti (denaro, consumazioni, gettoni, ecc.);



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Il conduttore cura la gestione dei beni concessi in conformità alla loro destinazione economica.

Qualora l'A.C. riscontri irregolarità e/o inadempimenti contrattuali a carico del conduttore procederà ad effettuarne formale contestazione, con facoltà insindacabile di rivalersi sulle garanzie prestate e/o procedere alla risoluzione del contratto.

ARTICOLO 3 - Condizioni particolari

Il Conduttore si impegna:

- a) a non installare, internamente ed esternamente ai locali realizzati ed alle aree esterne della Villa Comunale, alcun tipo di apparecchiatura a giochi tipo slot machine indipendentemente dalla formula di premi previsti (denaro, consumazioni, gettoni, ecc.) e di accettare tale prescrizione pena l'immediata rescissione del contratto e il risarcimento del danno, anche d'immagine, all'amministrazione;
- b) di assicurare l'apertura dell'esercizio commerciale almeno 6 giorni alla settimana fermo restando che la chiusura di riposo settimanale non può essere prevista nei giorni di "Venerdì", "Sabato" e "Domenica", nonché festivi e prefestivi infrasettimanali;
- c) a non sub locare a terzi sia l'attività che le strutture e/o l'Area senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione che a suo insindacabile giudizio potrà accettare o meno la proposta.
- d) a provvedere alla chiusura ed apertura del Parco "Villa Comunale" stesso per l'intero periodo del contratto di concessione, nessun giorno escluso e quindi compresi anche i festivi, i giorni di riposo e/o ferie dell'esercizio-bar/eventi/ristorazione/attività socio-culturali, secondo gli orari comunicati dall'A.C. al conduttore stesso;
- e) non fare uso di impianti sonori esterni dopo le ore 23.00, salvo autorizzazioni richieste e concesse dall'amministrazione comunale solo ed esclusivamente in occasione di eventi particolari di pubblico interesse, e comunque nel rispetto dei decibel stabiliti dalla vigente normativa e dal regolamento comunale;

ARTICOLO 4 - Manifestazioni organizzate e/o patrocinate dal Comune di Cassino

L'ente committente, inoltre, si riserva l'incondizionata possibilità di effettuare manifestazioni e/o eventi all'interno del fabbricato "1", rivolti alla collettività e nella misura max di n.12/anno dandone regolare comunicazione ai titolari della gestione almeno trenta (30) giorni prima della manifestazione salvo casi eccezionali di interesse Istituzionale. I concessionari potranno svolgere, previa comunicazione al Comune e suo assenso, altre iniziative private di natura culturale, sportiva, di spettacolo, ricreative o sociali, che avranno come luogo di svolgimento solo l'area e strutture oggetto della concessione. Tali



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

iniziative private non devono essere svolte contemporaneamente a manifestazioni e attività organizzate o patrocinate dal Comune di Cassino.

Qualora l'A.C. riscontri irregolarità e/o inadempimenti contrattuali a carico del conduttore procederà ad effettuarne formale contestazione, con facoltà insindacabile di rivalersi sulle garanzie prestate e/o procedere alla risoluzione del contratto.

ARTICOLO 5 - Durata

Il contratto di concessione ha inizio dalla data di sottoscrizione del presente contratto e terminerà il _____ per una durata complessiva di _____ anni (in lettere _____ anni).

I lavori dovranno iniziare indifferibilmente entro i successivi 60 gg dall'approvazione delle opere strutturali da parte del competente ufficio regionale del Genio Civile.

Il tempo di ultimazione delle opere è stabilito in _____ giorni naturali e consecutivi (in lettere _____ giorni).

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché con preavviso di almeno sei mesi dalla data di recesso da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R.

A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, prima della stipula del contratto il soggetto aggiudicatario dovrà costituire una garanzia definitiva dell'importo di **€ 200.000,00**.

Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Detto deposito potrà essere costituito in una delle forme previste dalle leggi in materia. Tale garanzia definitiva dovrà restare vincolata per tutta la durata del contratto e sarà svincolata e restituita alla Ditta soltanto dopo la conclusione del rapporto contrattuale ed accertamento di tutti gli obblighi contrattuali compreso il ripristino dello stato dei luoghi. L'accertamento del soddisfacimento di "tutti" gli obblighi contrattuali sarà accertato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cassino.

L'Area oggetto di concessione viene consegnata mediante redazione di verbale di consegna, debitamente sottoscritto dal conduttore e dal Dirigente del Servizio LL.PP. del Comune di Cassino, e allegato al contratto.

Il conduttore riconosce che le aree sono state consegnate in buono stato di manutenzione, che costituiscono ambiente salubre, esenti da vizi e/o difetti per l'attività.

Entro gg 30 dalla data di disdetta anticipata o scadenza della concessione, tutte le opere realizzate da progetto e/o successive migliorie e/o ampliamenti che dovessero essere intervenuti nel tempo resteranno di piena proprietà dell'A.C..



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

ARTICOLO 6 - Corrispettivo

Il canone di concessione annuale è pari ad € _____ (euro _____ /00), IVA ed ogni altro onere esclusi, come stabilito nell'importo di aggiudicazione, corrispondente all'offerta formulata dal conduttore in sedi di gara.

Il corrispettivo deve essere effettuato con rate bimestrali anticipate improrogabilmente entro il giorno 5 del primo mese del bimestre tramite bonifico bancario intestato a "Tesoreria Comune di Cassino" mediante accredito sul conto corrente bancario presso Banca Popolare del Cassinate, Piazza Armando Diaz, 14 - 03043 Cassino (Fr) - IBAN IT4800537274370000011001385 Codice BIC POCAIT3CXXX

Il corrispettivo verrà aggiornato annualmente, in relazione alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità di richiesta scritta da parte del conduttore. Ogni diverso onere è posto a carico del conduttore, fatta eccezione per eventuali lavori di manutenzione straordinaria e, comunque, secondo quanto stabilito dall'art. 1621 del c.c.

Il mancato pagamento del canone bimestrale, entro giorni dieci dalla scadenza del mese cui si riferisce, comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

ARTICOLO 7 - Risoluzione del contratto

Il presente contratto potrà essere risolto di diritto per gravi inadempimenti o dopo il terzo richiamo inviato dall'A.C. al Conduttore per mezzo di PEC e/o raccomandata. Sono considerate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gravi inadempimenti tutte le inadempienze agli impegni che il conduttore assume al paragrafo II.2), II.6) del bando di gara.

ARTICOLO 8 - Danno da inadempimento

La violazione degli obblighi del presente atto e di ogni adempimento ad essi connesso e/o conseguente, comporterà l'obbligo per l'aggiudicatario di risarcimento del danno con prioritaria escussione della garanzia fidejussoria prestata.

ARTICOLO 9 - Modalità di esecuzione del contratto

Il conduttore dovrà utilizzare lo spazio e le sue attrezzature in modo corretto, dovrà osservare tutte le norme in materia di sicurezza, di igiene, nonché i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con l'attività svolta.

Il conduttore si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello spazio e delle relative attrezzature.

Non potranno essere apportate innovazioni o modificazioni allo spazio o agli immobili oggetto del presente contratto, senza specifica autorizzazione dell'A.C.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

L'eventuale interruzione dell'attività per le riparazioni non dà diritto a compensi e/o indennizzo alcuno.

Il conduttore dovrà provvedere alla pulizia dei locali e degli spazi affidati in concessione: tutti i prodotti impiegati dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in Italia (biodegradabilità, dosaggi, avvertenze pericolosità, ecc.) in materia di tutela dell'ambiente.

Nella pulizia è compreso l'allontanamento dei rifiuti ed il loro corretto smaltimento secondo la vigente normativa. La raccolta della plastica, di lattine, vetro, dei cartoni, della carta e del materiale organico, dovrà essere effettuata negli appositi contenitori dislocati nei locali.

Il conduttore dovrà assicurare il buon funzionamento del servizio garantendo la presenza di prodotti di buona qualità ed in quantità sufficiente a soddisfare l'esigenza del pubblico.

ARTICOLO 10 - Pagamento utenze

Tutte le utenze (acqua ed energia elettrica e TARI) afferenti l'attività sono a totale carico del conduttore.

ARTICOLO 11 - Divieto di sublocazione

Il conduttore non potrà subaffittare a terzi, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, senza la preventiva autorizzazione dell'A.C. che a suo insindacabile giudizio potrà accettare o meno la proposta.

ARTICOLO 12 - Controllo sul corretto adempimento del contratto

L'A.C., nell'ambito della propria attività istituzionale, ha responsabilità e poteri di controllo e sorveglianza sulla corretta attuazione, da parte del conduttore, delle clausole di cui al presente contratto. Il conduttore, al fine di consentire all'A.C. il controllo sulla corretta esecuzione del contratto, dovrà trasmettere, nel rispetto della sezione IV) del bando, con cadenza trimestrale a mezzo di pec/raccomandata A.R. quanto segue:

- Resoconto economico - gestionale sull'esecuzione del contratto;
- Andamento dei lavori in relazione al cronoprogramma;
- Andamento delle manutenzioni in corso ed avvenute (tipologia e quanto altro utile) secondo crono programma;
- Andamento del gradimento dell'utenza in rapporto ad ogni servizio erogato sia diretto che indiretto (manutenzioni, ecc...)
- Altri elementi e documenti che facciano comprendere la corretta gestione del contratto PPP.._

ARTICOLO 13 - Cauzione definitiva

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto in sede di stipula, il conduttore consegna la polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa, stipulata con _____, irrevocabile ed escutibile a prima richiesta, per un importo pari a



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

€40.000,00 che dovrà restare vincolata per tutta la durata del contratto ed avere scadenza 6 mesi dopo il termine della concessione.

ARTICOLO 14 - Responsabilità verso terzi

Il conduttore esonera l'A.C. da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

A tale scopo il conduttore stipulerà idonea polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti dall'utilizzo dei beni affittati e dall'esecuzione della propria attività.

Copia di detto contratto assicurativo deve essere depositata presso l'Ufficio Contratti dell'A.C.

ARTICOLO 15 - Spese e clausola finale

Le spese relative alla stipula dell'atto, valori bollati, diritti e, comunque, tutte le spese connesse e derivanti, sono a carico del conduttore. Salvo le clausole contenute nel presente atto, il contratto è da ricondursi allo schema tipico della concessione di cosa produttiva, di cui agli artt. 1615 e seguenti del Codice Civile.

Per quanto non regolamentato del presente atto, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

ARTICOLO 16 - Foro competente

Per ogni controversia è foro esclusivo competente il Foro di Cassino.
PER IL CONDUTTORE PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il conduttore nella persona del suo legale rappresentante dichiara di aver letto e compreso e di accettare incondizionatamente le clausole di cui agli articoli 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

Cassino lì _____ firma