

ALLEGATO B – SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI GENOVA E L'AGGIUDICATARIO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELL'AREA SITA AL PRIMO PIANO FUORI TERRA DEL MERCATO COMUNALE RIONALE DEL FERRO – SESTRI PONENTE

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemilaquindici, in Genova,

Premesso che :

- con determinazione dirigenziale n. del della Direzione Sviluppo Economico è stato indetto il bando n. per l'assegnazione in concessione dell'area sita al primo piano fuori terra del mercato comunale rionale del Ferro;
- è stato altresì stabilito nello stesso provvedimento che il rapporto di gestione della superficie in concessione debba essere regolato da apposito provvedimento convenzionale;
- con Determinazione Dirigenziale n. del è stata nominata la Commissione di gara;
- con Determinazione Dirigenziale n. del è stato individuato il vincitore della procedura di gara;
- la tempistica di assegnazione della superficie nonché della successiva attività di realizzazione dei manufatti necessari al corretto svolgimento dell'attività sono scanditi dagli artt. 4 e 8 del bando di gara.
- è interesse comune alle parti dare esecuzione a quanto sopra prefigurato;

Quanto sopra premesso,

tra il Comune di Genova, (di seguito denominato “Concedente”) con sede in Genova, Via Garibaldi 9, Codice fiscale n.00856930102 rappresentato dalla Dott.ssa Luisa Gallo nata a il nella sua qualità di Direttore, come sopra domiciliato, in esecuzione del provvedimento _____

ed il Concessionario _____, con sede in _____, codice fiscale _____ rappresentato da _____ in forza di _____, atto che in copia conforme si allega sotto la lettera “A”, come sopra domiciliato;

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art 1) PREMESSE

1.1 - Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e costituiscono motivo comune ad entrambe;

Art.2) OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1. La presente convenzione ha per oggetto la concessione da parte del Comune di Genova al concessionario della superficie situata al primo piano fuori terra del mercato comunale rionale del Ferro di Sestri Ponente comprensiva della manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione, previa la realizzazione delle strutture interne necessarie allo svolgimento della propria attività. Le superfici in concessione sono rilevabili dalla pianta allegata al bando di gara. La parte esterna alle colonne della piastra superiore del mercato del Ferro - che non forma oggetto di concessione – sarà assegnata all'aggiudicatario della concessione per un controvalore annuo a corpo pari ad € 3.000,00 e non soggetto a rialzo di gara. Il concessionario potrà utilizzare tale superficie per manifestazioni o usi in ogni modo leciti, garantendo sempre e comunque il calpestio in favore di

chiunque nonché la pulizia dell'area stessa. Il predetto canone sarà sottoposto all'adeguamento ISTAT disciplinato al punto 1. del bando di gara.

2.2. Il Concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione un canone relativo all'utilizzo della struttura di proprietà comunale. Il canone annuo è di € 13.992,00 annualmente adeguato in base alle variazioni ISTAT;

2.3 Il Concessionario si impegna ad eseguire gli interventi necessari allo svolgimento della propria attività nel termine stabilito dall'art. 4 del bando di gara. Le opere permanenti realizzate verranno cedute in proprietà al termine dei lavori al Comune ed il loro valore verrà scomputato dal canone in base ad un piano di scomputo.

Art. 3) DURATA DELLA CONCESSIONE

3.1 La durata della concessione è determinata in anni **dodici** a decorrere dalla data di fine lavori e inizio dell'effettiva attività commerciale, allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta;

3.2 Il concessionario potrà recedere prima di tale scadenza, dandone comunicazione scritta, a mezzo raccomandata a.r., all'Amministrazione Comunale, con un preavviso di almeno 12 mesi, al fine di consentire al concedente di assegnare nuovamente il bene a terzi. Allo stesso sarà riconosciuta, ai sensi dell'art.1150 del C.C. un'indennità il cui valore sarà quantificato dagli Uffici Tecnici del Comune salvo quanto già scomputato.

Art. 4) CANONE CONCESSORIO

4.1 Il canone di concessione è stabilito in Euro annui IVA esclusa, pari a Euro mensili IVA esclusa, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del concessionario in base alla legge ed al presente atto.

Il canone decorrerà dalla data di consegna dell'immobile al concessionario. Per i primi tre mesi l'importo sarà pari al 10% del canone concordato. Per i successivi 6 mesi sarà pari al 50% del canone concordato e per ulteriori sei mesi sarà pari al 50% dello stesso aggiornato in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100%.

Successivamente, e per tutta la durata della concessione, il canone sarà pari all'importo integrale, a prescindere dalla data di inizio e ultimazione dei lavori proposti e di anno in anno sarà aggiornato in base alle variazioni ISTAT. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dal concedente senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.

4.2 Il suddetto canone dovrà essere pagato, al termine del piano di scomputo, entro 30 giorni dal ricevimento della fattura bimestrale inviata dalla Direzione Sviluppo Economico e Commercio del Comune di Genova;

4.3 Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura maggiore al tasso legale pari a 5 punti rispetto allo stesso. In deroga espressa all'art.1282 II comma Codice Civile le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Genova, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

Art. 5) ATTIVITA' PRELIMINARI E IN FASE DI COSTRUZIONE

5.1 Il Comune esercita un'attività di sorveglianza dei lavori, al fine di verificare la corrispondenza degli stessi alle specifiche del progetto congruito dalla Direzione Patrimonio del Comune di Genova. A tal fine, si riserva la facoltà di effettuare ispezioni e sopralluoghi presso il cantiere e la sede della Direzione Lavori in ogni momento.

5.2 Il Concessionario stipula una polizza assicurativa per la responsabilità civile e di cantiere, che copra anche gli eventuali danni al Comune nell'area di cantiere.

5.3 I lavori dovranno essere conclusi entro un termine massimo di tre mesi dalla data di approvazione del progetto. Le parti concordano che è fatto divieto al concessionario di iniziare i lavori

e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le necessarie approvazioni ed autorizzazioni, collaudo delle opere e rilascio dell'agibilità da parte delle autorità competenti.

Il concessionario dovrà consegnare all'Ufficio Mercati copia di tutte le autorizzazioni – consensi – concessioni – permessi e quanto altro necessario allo svolgimento dell'attività economica, acquisito nella fase di costruzione.

Inoltre dovrà consegnare in copia la certificazione degli impianti a fine lavori e comunque prima dell'apertura della nuova attività commerciale.

Art. 6) DEFINIZIONE DEL PIANO DI SCOMPUTO

6.1 Il Consorzio richiederà il riconoscimento a scomputo dei costi sostenuti per le opere permanenti relative all'allestimento della superficie utilizzata per lo svolgimento della propria attività. A tal fine si impegna a comunicare al Concedente ogni finanziamento pubblico ottenuto.

6.2 La durata del piano di scomputo sarà determinata tenuto conto del valore sia del canone annuo concessorio determinato come da bando che degli investimenti relativi all'esecuzione dei lavori permanenti di allestimento sopra richiamati che il concessionario realizzerà. Tale piano economico finanziario verrà poi adeguato e congruito dalla Direzione Patrimonio, sulla base dell'importo finale dei lavori.

6.3 Una volta concluso l'intervento di miglione, il Concessionario emetterà fattura al Concedente per l'importo dei lavori congruito, e il Concedente emetterà una fattura di pari importo a titolo di canoni a scomputo.

6.4 Dopo la fine del periodo di scomputo, il canone, indicizzato all'indice FOI dell'Istat, verrà fatturato bimestralmente.

6.5 Conseguentemente le strutture del mercato e gli allestimenti permanenti restano di proprietà comunale con vincolo di destinazione mercatale senza che il Concessionario possa vantare su di essi alcun diritto di proprietà o altro diritto reale.

Art. 7) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLA FASE DI GESTIONE.

7.1 Il Concessionario potrà occupare la superficie in concessione solo dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni previste per l'agibilità della struttura e per l'esercizio dell'attività, con l'avvio della quale si assume la piena responsabilità della gestione dell'area ottenuta in concessione e degli impianti ad essa connessi, provvedendo conseguentemente, sia alla manutenzione ordinaria, sia a quella straordinaria per tutta la durata della concessione.

7.2 Con ciò resta inteso che al termine della concessione l'opera dovrà essere consegnata al Concedente in perfetta efficienza attuando un programma di manutenzione e quanto altro occorrente per conservare l'efficienza ed operatività della struttura.

7.3 Qualora nel corso della concessione il Concessionario intendesse apportare integrazioni e/o modificazioni alla struttura realizzata in aderenza al progetto presentato ed approvato (anche in relazione all'uso specifico cui i locali sono destinati ed a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto) dovrà concordarle con il Concedente e potrà eseguirle solo dopo ottenuto l'assenso formale dallo stesso.

7.4 In ogni caso resta inteso che il Concessionario si obbliga a manlevare il Concedente da tutti i danni sia diretti che indiretti che possano comunque e a chiunque derivare in dipendenza e connessione di quanto oggetto della concessione.

7.5 Al Concessionario compete la gestione dei seguenti servizi ausiliari:

1) la pulizia della superficie in concessione, la derattizzazione/deblattizzazione e la raccolta e allontanamento dei rifiuti solidi (compreso il pagamento della relativa tassa), per tutta l'area di pertinenza;

2) il pagamento delle spese per gli allacci alle reti tecnologiche e quelle relative ai consumi di acqua, energia elettrica e di quant'altro afferenti al funzionamento della propria attività, provvedendo pertanto a far intestare a suo nome i relativi contatori, facendone immediata richiesta agli Enti interessati;

3) il guardianaggio;

4) gli oneri di custodia delle chiavi di accesso e dei servizi dell'intera struttura del mercato del Ferro.

7.6 Il Concessionario si obbliga ad osservare gli orari di apertura e di chiusura previsti dai provvedimenti comunali pertinenti e dalla proposta gestionale presentata nonché nel rispetto della specifica disciplina di riferimento in relazione al tipo di attività svolta; inoltre dovrà garantire un orario di apertura tale per cui almeno 3 (tre) ore di ogni giorno feriale dovranno sovrapporsi con l'orario di apertura al pubblico dei sottostanti banchi del mercato.

Art. 8) PERSONALE

8.1 Le eventuali assunzioni del personale per la conduzione dell'attività dovranno essere fatte dal Concessionario a proprio nome, conto e responsabilità in osservanza delle norme vigenti in materia.

8.2 Ad ogni fine ed effetto il suddetto personale si intenderà dipendente esclusivamente dal Concessionario restando il Concedente completamente estraneo al rapporto di lavoro come sopra instaurato.

8.3 Il Concessionario si obbliga, pertanto, ad attenersi scrupolosamente alle norme legislative, ai contratti collettivi in materia, sia per quanto attiene al trattamento giuridico ed economico del suddetto personale, sia per quanto concerne i trattamenti assistenziali, assicurativi, previdenziali obbligatori, la sicurezza sul posto di lavoro, la prevenzione infortuni ed altresì espressamente manleva e rende indenne il Concedente da ogni e qualsiasi azione, pretesa, richiesta avanzata a qualsiasi titolo anche da terzi, in relazione ai rapporti di lavoro od eventuali infortuni sul lavoro o comunque connessa con l'esercizio della gestione del mercato.

Art. 9) PENALI, RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO E DECADENZA

9.1 Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'inizio dell'attività, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo è applicata una penale pari all'uno per mille dell'importo annuo contrattuale corrispondente a € (.....).

9.2 E' comunque facoltà dell'amministrazione concedere espressamente eventuali proroghe, sino ad un massimo di mesi 8, previo esame dei ritardi non imputabili al concessionario.

9.3 La mancata integrale ultimazione dei lavori previsti così come la mancata attivazione delle attività previste, entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della convenzione, saranno considerati grave inadempimento e comporteranno la decadenza dalla concessione.

9.4 Il verificarsi di una delle condizioni sotto riportate potrà determinare la decadenza della concessione, con le conseguenze di legge:

a) morosità nel pagamento del canone per più di tre mensilità e la modifica non autorizzata dell'attività dichiarata in sede di presentazione della documentazione di gara;

b) gravi e ripetuti inadempimenti, inosservanza e infrazioni delle disposizioni di cui alla presente convenzione o di quelle richiamate;

9.5 E' fatta salva la facoltà del Concedente di disporre la revoca della concessione al Concessionario per gravi motivi di pubblico interesse, fatto salvo l'obbligo di indennizzo per gli oneri non ancora compensati dai canoni scomputati.

Art. 10) DISCIPLINA NORMATIVA

10.1 La disciplina applicabile all'area in oggetto è quella riferita ai posteggi mercatali per cui troveranno applicazione le Leggi e i Regolamenti statali, regionali e comunali vigenti in materia.

Art. 11) MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORAMENTI

11.1 Il Concessionario, nel periodo della concessione, si obbliga espressamente a non apportare modifiche rispetto al progetto approvato e congruito da parte della Direzione Patrimonio del Comune di Genova, salvo preventiva autorizzazione scritta del Concedente.

Art. 12) DANNI AL CONCEDENTE

12.1 Senza pregiudizio per ogni maggior ragione, azione, diritto che possa al Concedente competere nei confronti dei responsabili, il Concessionario si obbliga espressamente a risarcire al Concedente stesso ogni e qualsiasi danno o deterioramento comunque accorso alle strutture del mercato oggetto della concessione e a provvedere immediatamente a proprie spese, escluso qualsiasi rimborso, al ripristino e nel caso alla sostituzione di quanto danneggiato o deteriorato.

Art. 13) DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO

13.1 Ad ogni fine ed effetto di cui alla presente concessione, il Concessionario dovrà eleggere domicilio definitivo in Genova.

Art. 14) CAUZIONE DEFINITIVA E ASSICURAZIONI

14.1 Il Concessionario dovrà prestare una cauzione definitiva pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale/convenzionale. La cauzione resterà vincolata per tutta la durata della concessione a copertura degli oneri per il mancato, incompleto o inesatto adempimento delle obbligazioni contrattuali e sarà svincolata, previo accertamento dell'integrale e regolare esecuzione della fornitura, secondo quanto previsto all'art.113, comma 3, del decreto legislativo 163/2006.

La cauzione definitiva potrà essere costituita con fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata, rispettivamente, da Imprese esercenti l'attività bancaria prevista dal D.P.R. n. 635/1956 o da Imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni ai sensi del D.P.R. n. 449/1959. La cauzione prestata sotto forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 - comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

14.2 Fermo restando quanto previsto all'art. 5 punto 3 il Concessionario prima dell'inizio della gestione del mercato dovrà provvedere a stipulare un'assicurazione per rischi derivante da responsabilità civile in cui potesse incorrere verso terzi in dipendenza della gestione del mercato stesso per fatto proprio o di terzi, ivi compresi i sinistri cagionati con dolo o colpa grave dell'assicurato o dai dipendenti (art. 1900 C.C. e art. 1736 C.C.).

14.3 Il Concessionario dovrà altresì provvedere contestualmente ad assicurare la struttura mercatale contro i rischi da incendio, scoppio e contro i danni cagionati da vizio delle cose (art. 1906 C.C.).

Art. 15) SPESE

15.1 Tutte le spese, tasse e imposte inerenti e conseguenti alla presente convenzione, anche se non richiamate espressamente nella presente convenzione, sono a carico del Concessionario.

Art. 16) NORME GENERALI

16.1 I mercati comunali sono assoggettati dall'art. 824 del C.C. al regime dei beni demaniali.

16.2 Per quanto non contemplato dalla presente convenzione valgono le norme vigenti in materia di concessioni per il commercio su suolo pubblico, le norme regolamentari sui mercati, le norme di legge e regolamentari per l'esecuzione degli appalti di lavori pubblici, il regolamento comunale di attività contrattuale e, per quanto applicabili, le norme sulla contabilità generale dello Stato e ogni altra norma che applichi aspetti connessi all'esercizio del servizio oggetto della concessione.

16.3 In merito ad eventuali controversie che dovessero sorgere tra Concedente e Concessionario è competente il foro di Genova.

16.4 La presente convenzione viene stipulata per scrittura privata, da registrarsi, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R 131/86 solo in caso d'uso.

Per il Comune di Genova

Il Concessionario