

CONVENZIONE ACCESSIVA ALLA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CASCINA DEL SOLE".

Il Consorzio Villa Reale e Parco di Monza (CF: 94616340157), in seguito, per brevità, definito **Consorzio**, rappresentato dal Direttore Generale, dott. Pietro F. Addis, domiciliato per la sua carica presso la sede in Viale Mirabellino 2 – Monza,

da una parte e dall'altra

*****in seguito, per brevità, definito **Concessionario**, con sede legale in ***** P.IVA ******, in persona di suo Legale Rappresentante, Sig. ******, nato a ***** e residente a, codice fiscale

premessi che :

- a) in data 20.07.2009 si è costituito il Consorzio Villa Reale e Parco di Monza tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Regione Lombardia e Comune di Monza ai sensi degli artt. 112 e 115 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, per la valorizzazione del complesso monumentale e ambientale denominato Villa Reale e Parco di Monza;
- b) il Comune di Milano ha aderito formalmente al Consorzio con deliberazione di Giunta Comunale n. 1619 del 28.05.2010 di cui veniva preso atto con deliberazione dell'Assemblea Consortile n. 11 del 22.09.2010;
- c) l'art. 7 dell'Atto Costitutivo e l'art. 1.4. dello Statuto del Consorzio prevedono che con separati atti i beni di proprietà statale, regionale e comunale costituenti il complesso monumentale della Villa Reale di Monza, del Parco e delle relative pertinenze vengano affidati in gestione al Consorzio medesimo;
- d) in data 28.10.2011 il Comune di Monza e il Comune di Milano, da un lato, e il Consorzio Villa Reale e Parco di Monza, dall'altro, hanno sottoscritto un verbale di consegna ed affidamento in gestione della quota di proprietà indivisa della Villa Reale e Parco di Monza dei medesimi enti con decorrenza dal 01.01.2012 e per tutta la durata dell'attività del Consorzio stesso;
- e) in data 28.10.2011 la Regione Lombardia, da un lato, e il Consorzio Villa Reale e Parco di Monza, dall'altro, hanno, altresì sottoscritto un verbale di consegna ed affidamento in gestione della quota di proprietà indivisa della Villa Reale e Parco di Monza dei medesimi enti con decorrenza dal 01.12.2011 e per tutta la durata dell'attività del Consorzio stesso;
- f) che tutti gli immobili costituenti il complesso monumentale Villa Reale e Parco di Monza sono sottoposti al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e pertanto, secondo quanto previsto dagli artt. 822,

823, 824 e 826 del C.C., fanno parte del demanio degli Enti proprietari (Stato, Comune di Monza, Comune di Milano, Regione Lombardia);

g) con determinazione dirigenziale n. ** del *****, il Consorzio ha bandito la gara per la Concessione dell'immobile ubicato all'interno del Parco di Monza, denominato "Cascina del sole" - identificato al Catasto del Comune di Monza: foglio 7, mapp. 25 sub. 207, così come specificato ed individuato nella planimetria allegata sub **;

h) esperita la procedura di gara ad evidenza pubblica, con determinazione dirigenziale n° *** del ***** stata aggiudicata a *****] la concessione dell'immobile come sopra meglio specificato, sulla base, tra l'altro, di un'offerta tecnico-economica che costituisce obbligo recepito dalla presente concessione;

tutto ciò premesso, il Consorzio ed il Concessionario stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - Premesse -

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della Concessione -

Il Consorzio, nella sua qualità di Ente concedente, concede, in uso l'immobile sopra descritto al Concessionario, il quale lo accetta, riconoscendo che la struttura è destinata a "bar/punto di ristoro".

L'immobile sopra descritto è concesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, che il Concessionario dichiara di conoscere come corretto e veritiero, libero da attrezzature ed arredi.

Il Consorzio dichiara espressamente che per l'immobile vi è la certificazione energetica; il concessionario dà atto che copia di tale documentazione gli è stata consegnata.

La presente Concessione prevede, da parte del Concessionario, l'effettuazione di una serie di interventi, così come meglio evidenziato al successivo art. 5.

Per quanto sopra espresso, il Concessionario non potrà sollevare alcuna eccezione di inadempimento ed esonera inoltre il Consorzio da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che possano occorrere, dopo la stipula del presente atto, a persone, animali o cose, anche di terzi, che si trovino all'interno dell'immobile concesso.

ARTICOLO 3 - Durata del Contratto -

La durata della concessione è fissata in anni 8 (otto), a decorrere dalla data di stipula del presente atto ed avrà scadenza il ***** , senza necessità di disdetta.

ARTICOLO 4 - Canone -

Il canone annuo di concessione dovuto dal Concessionario è determinato in Euro

*****, il tutto da corrispondersi attraverso due rate semestrali anticipate di pari importo da liquidarsi entro il 30 giugno e il 31 dicembre, e comunque entro 15 giorni dal ricevimento del relativo ordinativo di pagamento.

Considerato che la fruizione del sito necessita degli interventi a carico del Concedente elencati nell'allegato sub. 1) stimati in euro € 205.000,00, al Concessionario sarà consentito compensarne tale costo, indicativamente con i primi 3 anni del canone a condizione che:

1. Sia nominato dal Concessionario un Direttore dei Lavori che al fine di identificare e controllare con precisione i lavori e le prestazioni di cui sopra, si occupi, tra le altre cose, di redigere la contabilità lavori emettendo i relativi SAL che dovranno corrispondere ai alla fatture degli esecutori e dei professionisti che verranno accettati solo se attinenti ai lavori proposti, compresi nell'allegato sub 1) con relativi atti di collaudo se previsti o di conformità; tale nominativo dovrà ottenere prima dell'ufficializzazione dell'incarico il preventivo gradimento del Concedente;
2. la compensazione del costo dei lavori summenzionati avverrà a consuntivo dopo l'approvazione dei SAL di cui al punto 1;

La ritardata corresponsione delle rate del canone, salvo per cause di forza maggiore, comporterà, per il Concessionario, il pagamento di un interesse che viene, di comune accordo, fissato in misura pari all'interesse legale, tempo per tempo vigente, dalla data di scadenza del debito, senza che sia necessaria la costituzione in mora da parte del Consorzio.

Il canone concessorio determinato dalla gara sarà annualmente adeguato, a partire dal mese di gennaio del secondo anno successivo alla sottoscrizione della convenzione, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice FOI, verificatasi nell'anno precedente (100%).

ARTICOLO 5 - Oneri e obblighi del concessionario: predisposizione e manutenzione dell'immobile -

Spetta al Concessionario provvedere alla realizzazione, secondo le norme vigenti, degli interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria connessi all'utilizzo della struttura, oggetto della presente Convenzione.

In particolare il Concessionario deve provvedere a :

- realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di sistemazione e restauro conservativo ritenuti necessari, meglio specificati nel progetto preliminare allegato al presente atto (All. 1), previa presentazione al Consorzio ed autorizzazione delle successive fasi progettuali, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al

riguardo. Nello specifico dovranno essere realizzati, entro 4 (quattro) mesi dalla consegna dell'immobile, i lavori indicati nel computo metrico allegato al progetto preliminare, ai punti:

- A 8, 9, 10, 11,12,13,14,15;
- B 11, 14, 16, 18 per le parti di rifacimento impianto elettrico, 19;
- C 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 16, 17, 18;

I rimanenti lavori dovranno essere realizzati entro 18 (diciotto) mesi dalla consegna dell'immobile.

- realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi migliorativi presentati in sede di gara, previa presentazione al Consorzio ed autorizzazione delle fasi progettuali, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo.
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo / esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., per il tramite del Consorzio, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.
- propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle aree verdi di competenza, secondo cadenze e modalità meglio specificate nell'allegato 2), nonché a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità ed all'utilizzo dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- realizzare, a propria cura e spese, tutti gli eventuali interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico, che risultino necessari per lo svolgimento delle attività indicate nel progetto di gestione presentato in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo; le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal concessionario restano acquisite agli Enti proprietari senza l'obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del Consorzio, ente gestore, in espressa deroga degli artt. 985 e 986 c.c.;

I lavori di che trattasi potranno essere eseguiti solo da soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 12 del Decreto Ministeriale 22.08.2017 n. 154 in relazione alla tipologia ed importo dei lavori da eseguire

Gli eventuali rapporti con le ditte esecutrici sono tenuti esclusivamente dal Concessionario, che solo risponde nei loro confronti a qualsiasi titolo, rimanendo del tutto estranea l'Amministrazione concedente.

ARTICOLO 6 – Esecuzione dei lavori e responsabilità relative -

Il concessionario nell'esecuzione degli interventi di sistemazione e restauro conservativo ritenuti necessari e funzionali all'esercizio dell'attività, meglio specificati nell'atto (All. 1), **e ogni altro eventuale intervento** proposto o doveroso, trattandosi di opere pubbliche, dovrà garantire il rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016, ed in particolare delle seguenti prescrizioni:

- nominare un tecnico abilitato per l'esecuzione della progettazione delle opere e per l'ottenimento dei vari permessi e/o autorizzazioni;
- presentare al Consorzio il progetto esecutivo completo di tutti gli elaborati previsti dalla vigente normativa, che dovrà essere approvato dallo stesso;
- notificare all'Amministrazione il nominativo dell'impresa esecutrice, che deve essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in relazione alla tipologia ed importo dei lavori da eseguire, da accertare da parte dell'Amministrazione;
- provvedere alla nomina del Direttore Lavori e, se previsto dalla vigente normativa, del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione. La direzione dei lavori rilascerà, al termine dei lavori, certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate che attesti la rispondenza di quanto realizzato con quanto progettato e approvato dall'Amministrazione concedente e dalla competente Soprintendenza, l'esecuzione delle opere corretta ed a regola d'arte, il rispetto delle strutture esistenti, il costo complessivo dell'intervento, articolato per tipologia di lavori, compreso di computo metrico estimativo, corredato da copia delle certificazioni di conformità degli impianti, dei materiali impiegati e della loro conformità alle normative vigenti anche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- comunicare la data di inizio lavori almeno 15 giorni prima del loro avvio, all'Amministrazione ed eventualmente agli Enti competenti;
- comunicare la fine lavori all'Amministrazione, che redigerà in contraddittorio con il Concessionario un verbale di constatazione dei lavori eseguiti;

- esibire al Consorzio la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:
 - ✓ le certificazioni di collaudo statico ;
 - ✓ tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
 - ✓ la scheda tecnica di "Progetto as built", unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
 - ✓ l'aggiornamento della scheda catastale;
 - ✓ tutti i nulla osta richiesti ed approvati da enti preposti quali Comune, ATS, VV.FF, ecc.;

Il Concessionario all'atto della firma del contratto assumerà la qualifica di committente dei lavori, assumendo tutti gli oneri e gli obblighi previsti dalla normativa in materia, esonerando il Consorzio da ogni responsabilità connessa all'esecuzione degli stessi.

Il Consorzio controllerà in ogni caso l'andamento degli stessi e potrà richiedere variazioni o modifiche senza che il concessionario possa avanzare pretese e/o obiezioni in merito.

Nel caso di ulteriori interventi di manutenzione straordinaria proposti dal Concessionario, gli stessi dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione sulla base di un progetto all'uopo presentato dal Concessionario stesso nel rispetto della normativa vigente.

Il Concessionario è responsabile della conformità delle opere realizzate agli elaborati progettuali autorizzati dall'Amministrazione e dalla Soprintendenza competente, con gli accorgimenti e modalità costruttive indicate negli stessi e nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il Consorzio, si riserva di effettuare proprie verifiche, anche in corso d'opera, circa la corretta esecuzione, rispetto a quanto autorizzato, degli interventi eseguiti il cui inizio e programmazione dovranno essere tempestivamente comunicati. I tecnici del Consorzio svolgeranno attività di controllo e sorveglianza durante l'esecuzione dei lavori e potranno accedere al cantiere dei lavori in qualsiasi momento anche senza preavviso.

Oltre al costo delle opere pertanto, a carico del Concessionario, dovranno intendersi anche gli oneri per:

- la progettazione definitiva ed esecutiva;
- la direzione lavori;
- il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, se necessario;
- le attività tecnico-amministrative riguardanti il collaudo statico, se dovuto, e tecnico amministrativo in corso d'opera e finale;
- i collaudi impianti;

- le spese tecniche per qualsiasi tipo di indagine e sondaggi del sottosuolo propedeutica alla redazione dei singoli progetti;
- le spese tecniche per le dichiarazioni di conformità in genere;
- gli allacciamenti alle reti cittadine dei servizi;
- l'ottenimento di pareri e/o autorizzazioni dagli enti preposti; quali ad esempio agibilità, denuncia di inizio attività produttiva ecc.

Nell'obbligarsi agli adempimenti sopra descritti il concessionario riconosce che il valore del canone annuo stabilito nel precedente articolo 4, risulta commisurabile con l'impegno economico necessario all'esecuzione delle prestazioni sopraccitate.

Il concessionario si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle aree verdi di competenza, secondo cadenze e modalità meglio specificate nell'allegato 2, e ogni altro eventuale intervento proposto, trattandosi di opere pubbliche, dovrà garantire il rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016.

ARTICOLO 7 – Ulteriori Oneri e obblighi a carico del concessionario –

Sono inoltre a carico del Concessionario i seguenti oneri e obblighi:

- acquisire tutte le licenze commerciali, autorizzazioni, nulla osta, previsti dalle normative vigenti per lo svolgimento dell'attività di cui al Progetto di gestione presentato in sede di offerta, presso gli uffici competenti;
- esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile stesso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., con le modalità di cui al Progetto di gestione presentato in sede di offerta;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Progetto di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate semestrali anticipate;
- utilizzare e veicolare il logo del Consorzio, con modalità che saranno successivamente concordate con lo stesso;
- sostenere le spese per le utenze connesse alle attività, (a titolo meramente esemplificativo: quelle relative ai consumi dell'acqua potabile, di energia elettrica, spese per il riscaldamento, la bolletta telefonica, ecc.). Allo scopo, ed entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, il

Concessionario deve comprovare l'avvenuta intestazione a suo nome dei contatori e di ogni altra utenza;

- sostenere tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica del funzionamento degli impianti tecnologici esistenti e di quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta);
- sostenere tutte le spese relative a tasse e/o tributi di carattere locale e nazionale, nonché tutti gli oneri fiscali, previdenziali e societari;
- rispettare scrupolosamente il Regolamento del Parco;
- osservare eventuali divieti e prescrizioni che il Concedente si riserva di impartire per ragioni di pubblico interesse, nei casi di emergenze ambientali e di tutela della pubblica incolumità,
- osservare le prescrizioni impartite dalla competente Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ai sensi del D. Lgs. 42/04.

ARTICOLO 8 - Modalità gestione servizio bar/punto ristoro

Il servizio di bar/punto ristoro dovrà essere svolto dal Concessionario con la massima cura e diligenza, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità. L'esercizio dovrà effettuare l'attività di "bar/caffetteria/piccola ristorazione", il gestore dovrà provvedere direttamente a tutte le fasi costituenti l'attività ed in particolare: ad acquisire, custodire, conservare gli alimenti e alla loro somministrazione, provvedere alla gestione delle scorte e delle eccedenze ed allo smaltimento dei rifiuti ordinari e speciali.

E' altresì onere del Concessionario tenere in debita considerazione il fatto che l'afflusso di pubblico presso il complesso monumentale Villa Reale e Parco di Monza non è omogeneo né costante, e il Concessionario dovrà provvedere all'organizzazione della gestione dell'esercizio tenendo conto di tali caratteristiche di afflusso di pubblico.

Il Concessionario si obbliga a svolgere il servizio a regola d'arte; per nessun motivo, neppure in caso di controversia, il Concessionario potrà sospendere o ridurre di sua iniziativa il servizio, salvo i casi concordati con il Consorzio, nonché per cause di comprovata forza maggiore per i quali il Concessionario si obbliga a dare tempestiva comunicazione.

Il Concessionario dovrà dare comunicazione scritta all'Amministrazione di ogni fatto o rilievo riscontrato durante la gestione dell'esercizio.

Il Concessionario si impegna ad eseguire le disposizioni operative che potranno essere di volta in volta

impartite dall'Amministrazione per far fronte alle esigenze che dovessero manifestarsi.

La qualità dell'offerta al pubblico e l'immagine degli ambienti di esercizio devono essere di alto livello; l'esercizio infatti contribuisce come fattore di spicco all'immagine complessiva del complesso monumentale "Reggia di Monza", e pertanto si dovrà integrare con esso agli stessi livelli di eccellenza.

Il concessionario dovrà realizzare a sue spese tutti gli allestimenti, sulla base del progetto presentato in sede di gara. Al termine della concessione essi resteranno di proprietà del concessionario, salvo accordi diversi che potranno essere presi con l'Amministrazione. E' fatto divieto di utilizzare arredi/attrezzature esterni riportanti scritte o loghi di fornitori/sponsor; è fatto altresì divieto di vendita di tabacchi e di installazione di videogiochi/giochi elettronici di ogni genere e natura.

Il Concessionario dovrà consentire l'utilizzo a titolo gratuito dei bagni pubblici presenti nelle pertinenze dell'immobile concesso agli utenti del Parco anche se non clienti dell'esercizio commerciale, provvedendo altresì all'ordinaria manutenzione ed alla pulizia giornaliera degli stessi.

Il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge concernenti gli esercizi pubblici, sollevando il Consorzio da ogni responsabilità in merito.

ARTICOLO 9 - Caratteristiche del servizio-

Il servizio dovrà essere svolto in conformità alle vigenti normative igienico – sanitarie sulla somministrazione al pubblico di alimenti e comprende le seguenti attività:

- Preparazione, somministrazione e vendita al banco e al tavolo di prodotti alimentari destinati alla caffetteria, e piccola ristorazione fredda;
- Igienizzazione e pulizia dei locali, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi.

Caratteristiche qualitative delle somministrazioni

Tutta la normativa vigente in materia di alimenti dovrà essere rispettata e dovranno essere garantiti i requisiti igienico – sanitari di cui all'O.M. 26 giugno 1995 ess.mm, il servizio dovrà essere di livello qualitativo elevato ed avere le seguenti caratteristiche:

Qualità e pregio delle materie prime e delle lavorazioni

Il concessionario dovrà provvedere all'acquisto delle derrate alimentari scegliendo, a sua discrezione i fornitori che dovranno essere selezionati e costantemente monitorati in base a rigidi criteri qualitativi. Le derrate utilizzate dovranno essere comunque solo ed esclusivamente di prima qualità.

Il concessionario sarà responsabile del trasporto delle derrate presso la sede del servizio, e ad esso spetterà il compito di verificare che detto trasporto sia effettuato con mezzi che garantiscano il mantenimento delle condizioni igieniche e di conservazione degli alimenti sino a destinazione.

Dovrà essere indicata la tipologia e la diversificazione dei prodotti alimentari (freschi, refrigerati, surgelati, precotti) nonché il luogo di preparazione e confezionamento in singole porzioni (se sul posto oppure altrove) e la certificazione per l'attuazione del controllo sanitario.

Assortimento

Dovranno essere garantiti l'assortimento e le caratteristiche qualitative indicate nell'offerta.

A norma di legge, per ogni pietanza dovranno essere indicati tutti gli ingredienti utilizzati.

Apparecchiature

Ogni apparecchiatura installata dovrà rispondere alla normativa vigente in termini di sicurezza.

ARTICOLO 10 - Condizioni di vendita-

Per la tutela del pubblico interesse il concessionario dovrà esporre, permanentemente e in modo ben visibile nei locali adibiti al servizio, l'orario di apertura e chiusura dell'esercizio, i prezzi e le tariffe dei prodotti e delle prestazioni.

Il concessionario si obbliga a rilasciare a tutti i clienti gli scontrini, le fatture e comunque tutti i documenti fiscalmente previsti dalla vigente normativa, utilizzando gli strumenti (registratori di cassa, ecc.) e i moduli di legge.

L'Amministrazione si riserva il diritto di controllare in qualsiasi momento che i prezzi applicati dal concessionario siano quelli presentati in sede di gara con gli opportuni adeguamenti o integrazioni.

Il concessionario si impegna a consentire il pagamento - da parte del pubblico - dei servizi della presente concessione, anche attraverso carte di credito, bancomat POS o altri sistemi similari, fatta salva l'ipotesi di mancata copertura dei relativi costi per scarsa affluenza degli utenti.

Il Concessionario ha l'obbligo di tenere una contabilità aziendale conforme alle leggi fiscali, consentendo in qualunque momento l'ispezione da parte dell'Amministrazione dei libri contabili; l'Amministrazione si riserva il diritto di richiedere al concessionario l'adozione di adeguate procedure di contabilizzazione informatica o altro, che permettano il controllo sistematico degli scontrini emessi.

Il Concessionario dovrà produrre annualmente il bilancio d'esercizio consuntivo.

ARTICOLO 11 - Misure igienico sanitarie-

Il Concessionario è tenuto ad adottare il manuale di autocontrollo dell'igiene degli alimenti secondo il Sistema di analisi dei rischi e di controllo dei punti critici HACCP di cui al D. Lgs. N. 193 del 6.11.2007 "Attuazione della Direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari del medesimo settore". Le eventuali irregolarità accertate dal Concessionario nell'ambito del programma di autocontrollo, ed i provvedimenti adottati, devono essere

tempestivamente segnalati all'Amministrazione che, qualora ritenga insufficienti o inefficaci le misure correttive, può chiedere integrazioni alle stesse o al programma di autocontrollo.

Gli oneri relativi al Sistema di autocontrollo sono a carico del Concessionario.

I prodotti messi in vendita devono essere serviti adottando tutti i mezzi idonei a garantire una perfetta rispondenza alle disposizioni igieniche previste dalla normativa vigente per i locali aperti al pubblico.

Pulizia, sanificazione e disinfestazione

Il concessionario si obbliga ai seguenti adempimenti, nel rispetto delle leggi vigenti in materia:

- mantenere nell'immobile il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia;
- provvedere al deposito ed alla separazione dei rifiuti prodotti (carta, cartone, vetro, materie plastiche, etc.) secondo quanto previsto dal regolamento dei rifiuti del Comune di Monza al fine di permettere la raccolta differenziata. I sacchi dovranno essere accuratamente chiusi ed esposti nel luogo prefissato per la raccolta, rispettando la fascia oraria ed giorni stabiliti per la tipologia di rifiuto; non sarà consentito al concessionario l'utilizzo dei cassonetti per rifiuti, non forniti o non concordati con il Comune di Monza. Tutti i rifiuti speciali eventualmente generati dalle attività all'interno dei locali dovranno essere gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riferimento a tutti le disposizioni, gli obblighi e le prescrizioni previsti dal D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni e D.M. 17.12.2009 e successive modifiche e integrazioni;
- depositare arredi, attrezzature, scorte in locale idoneo, mantenendo le pertinenze nel massimo ordine e decoro;
- allo scopo di prevenire la presenza di insetti, roditori ed altri animali nocivi, il concessionario effettuerà ogni sei mesi ed ogni volta che si rendesse necessario, un trattamento di disinfestazione; durante i trattamenti, gli alimenti dovranno essere rimossi dai locali dove avverrà il trattamento; nel caso si faccia uso di esche derattizzanti, queste dovranno riportare la registrazione del Ministero della Sanità;
- la qualità dei detersivi utilizzati per la pulizia dovrà consentire un accurato rispetto delle norme di igiene e sanificazione delle persone, degli ambienti e delle attrezzature. I prodotti dovranno essere biodegradabili in accordo con le vigenti disposizioni in materia di inquinamento.

Durante le operazioni di preparazione e distribuzione degli alimenti non potranno essere depositati, nelle zone preposte a dette preparazioni, detersivi di qualsiasi genere e tipo.

ARTICOLO 12 - Orari-

Il Concessionario dovrà garantire un'ampia apertura al pubblico, durante il periodo estivo, negli orari di apertura del Parco (individuati: <http://www.reggiadimonza.it/it/content/page/orari>); è consentita la chiusura dell'attività per numero massimo di otto giornate festive annue, previo accordo con l'Amministrazione Consortile, tra cui le giornate di Natale e Capodanno. L'eventuale chiusura per riposo settimanale, da concordare preventivamente con il Consorzio, non potrà essere effettuata nei giorni di sabato/domenica, e la chiusura per ferie, da concordare con l'Amministrazione Consortile, non potrà essere effettuata nel periodo aprile/ottobre. Le disposizioni in materia di orario potranno subire variazioni per accordo fra le parti.

E' prevista la possibilità di organizzare, a cura e spese del concessionario e previa autorizzazione del Consorzio, anche in collaborazione con i concessionari degli altri esercizi commerciali presenti nel Parco, l'ingresso esclusivo al/agli esercizio/i commerciale/i, anche negli orari di chiusura del Parco, entro il limite delle ore 24.00. Tale possibilità di accesso dovrà essere svolta in modo tale da garantire condizioni di sicurezza per gli utenti e il rispetto dell'ambiente e della fauna del Parco.

ARTICOLO 13 – Personale -

Il Concessionario nello svolgimento del servizio dovrà avvalersi del proprio personale, che opererà sotto l'esclusiva responsabilità dello stesso Concessionario.

Il personale assegnato, professionalmente preparato per l'espletamento del servizio oggetto della concessione, deve essere in numero tale da garantire un servizio il più efficiente possibile.

Ogni addetto deve mantenere uno standard elevato di igiene e pulizia personale.

Tutto il personale in servizio dovrà essere munito delle autorizzazioni sanitarie previste dalla normativa vigente.

Il Concessionario è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro e della normativa in materia giuslavoristica vigente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

Il Concessionario dovrà altresì rispettare le norme e degli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, depositando presso il Consorzio il piano di sicurezza sui luoghi di lavoro previsto dal citato D.Lgs. 81/2008, con specifiche previsioni inerenti la gestione dell'immobile stesso.

ARTICOLO 14 - Principali responsabilità del concessionario -

Il Concessionario è responsabile:

- della buona conservazione e della continuativa efficienza dell'immobile che deve essere

utilizzato secondo la sua destinazione;

- della vigilanza e custodia dell'immobile;
- di eventuali danni o infortuni non riconducibili agli obblighi della proprietà occorsi a chiunque durante la durata della concessione. Se tali danni sono causati da estranei, il Concessionario manleva il Consorzio da qualunque responsabilità salvo, una volta ripristinato lo status quo ante e rifiuti gli eventuali danni, esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi stessi;
- dell'inosservanza, anche da parte di estranei, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e dalle autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza, per evitare incidenti, danni, infortuni o manomissioni.

ARTICOLO 15 – Migliorie e addizioni

Il Concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso per quelle opere di abbellimento, modifiche, migliorie ed addizioni che, comunque, apportasse a sue spese all'immobile durante la concessione e che dovranno essere mantenuti al termine della concessione stessa, come appartenenti agli enti proprietari, derogandosi così espressamente al disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile.

ARTICOLO 16 - Limitazioni all'esercizio dell'attività di impresa-

Il Concedente si riserva la facoltà di modificare gli orari e le modalità di apertura del Parco o, qualora sussistano giustificati motivi, di vietare al pubblico l'accesso al Parco.

Verificandosi tali circostanze, il Concessionario non potrà pretendere riduzioni del canone convenuto o il ristoro di eventuali danni patiti.

ARTICOLO 17 – Cauzione

A garanzia degli adempimenti previsti dalla presente concessione, compreso il pagamento del canone concessorio di cui all'art. 4, il Concessionario dovrà costituire, anche sotto forma di polizza fideiussoria o fidejussione bancaria, la cauzione relativa alla corretta esecuzione del contratto e pari a una annualità del canone annuale determinato al precedente art. 4.

Le fideiussioni/polizze assicurative dovranno prevedere:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione;
- avere la validità per tutta la durata del contratto, fino alla restituzione dell'originale od espressa lettera liberatoria del Consorzio;

Ritardandosi il pagamento del canone oltre il termine convenuto o, per far fronte ad inadempienze degli obblighi di competenza del Concessionario, quali, a puro titolo esemplificativo, il mancato assolvimento dell'onere relativo alla esecuzione dei lavori di cui al precedente articolo 5, il Consorzio potrà, previa diffida da notificare tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o procedura equipollente (PEC), procedere all'escussione totale o parziale della polizza fideiussoria sino alla concorrenza del suo credito. In tale ipotesi il Concessionario dovrà ricostituire detta garanzia entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento, sottopena, in caso di inadempienza, della immediata decadenza della concessione.

La cauzione sarà restituita alla scadenza della concessione senza la corresponsione di alcun interesse.

In ogni caso è fatta salva la facoltà del Concedente di procedere a quanto prescritto dal successivo art. 21.

ARTICOLO 18 - Assicurazione –

Il Concessionario si impegna a tenere sollevato il Consorzio da responsabilità di per qualsiasi danno possa derivare a terzi, cose o persone, compreso il concedente, in dipendenza e conseguenza della attività esercitata e/o a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi durante il periodo di durata della concessione, e contro i rischi da incendio, scoppio, furto o qualsiasi altro evento relativo agli immobili e alle cose che vi sono comprese. A tal fine il Concessionario ha provveduto a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni subiti dai terzi, compreso il concedente, per un massimale di € 5.000.000,00 per ciascun evento:

€ 5.000.000,00 per ogni sinistro

€ 3.000.000,00 per ogni persona sinistrata

€ 1.000.000,00 per danni a cose

Resta inteso che ogni e qualsiasi franchigia o scoperto di polizza resterà a carico del Concessionario. Copia della polizza è stata consegnata al Consorzio all'atto della stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 19 – Controlli -

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, controlli qualitativi e quantitativi sulle prestazioni contrattuali aventi per oggetto:

- condizioni di pulizia dei locali e delle attrezzature,
- qualità e quantità dei prodotti offerti all'acquisto e messi in vendita,
- modalità di svolgimento del servizio bar,
- corrispondenza dei prezzi applicati dal concessionario con quelli presentati in sede di gara salvo

gli opportuni adeguamenti o integrazioni,

- ogni altro controllo a insindacabile giudizio del Direttore Generale.

ARTICOLO 20 - Riconsegna dell'immobile-

Alla scadenza della concessione, il Concessionario ha l'obbligo di riconsegnare l'immobile e relative pertinenze, in perfetto stato di efficienza, senza manomissioni di sorta, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso, liberi da impianti, attrezzature ed ogni altro bene di sua proprietà o da lui detenuti o posseduti, e dovrà inoltre risarcire gli eventuali danni provocati.

ARTICOLO 21- Penali e decadenza dalla concessione-

Qualora il Concessionario, per causa non imputabile al Consorzio, non dia regolare inizio all'attività oggetto della presente Concessione, trascorsi 180 giorni dalla data di sottoscrizione, il Contratto è risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile, con conseguente incameramento della cauzione da parte del Consorzio e con salvezza degli ulteriori danni patiti e patendi da parte di quest'ultimo.

Qualora il Concessionario:

- ometta il pagamento del canone concessorio pattuito entro i termini fissati, per un importo pari ad una semestralità;
- non destini l'immobile alla realizzazione del Progetto di Gestione offerto in sede di gara;
- subconceda, anche di fatto, in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente;
- non provveda alla ricostituzione del deposito cauzionale escusso entro i termini di cui all'art. 17;
- non osservi ripetutamente le norme di sicurezza e/o di igiene;
- ponga in essere o consenta fatti e atti illeciti, penalmente e/o civilmente perseguibili, ovvero lesivi per l'immagine del Consorzio;
- si trovi in situazione di concordato preventivo, fallimento, stato di moratoria e conseguenti atti di sequestro, pignoramento a carico del Concessionario;
- passaggio in giudicato di sentenze di condanna del Concessionario per delitti finanziari che incidano sulla moralità professionale;

si produrrà *ipso iure* la decadenza della concessione per colpa del Concessionario, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Consorzio, a norma dell'art. 1456 Codice Civile.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli ulteriori obblighi assunti e descritti negli articoli 5, 6 e 7, il Consorzio, a mezzo di raccomandata a.r. o alternativamente p.e.c., intimerà al Concessionario l'adempimento, fissando un termine. Qualora il Concessionario non provveda ad adempiere entro il termine indicato, il Consorzio si riserva la facoltà o di risolvere il Contratto ex art. 1456 cod. civ. o di applicare penali fino ad un ammontare annuo pari al 10% del canone annuo previsto, a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento.

Tutte le altre condizioni previste dalla presente concessione vengono ritenute sostanziali; la loro mancata osservanza potrà comportarne la decadenza con l'effetto dell'immediata riconsegna dell'oggetto della concessione.

ARTICOLO 22- Revoca della concessione -

Il Consorzio potrà revocare la concessione in qualsiasi momento, dandone preavviso al Concessionario mediante comunicazione da notificarsi almeno 90 giorni prima, salvo motivate ragioni di urgenza, qualora sussistano motivate ragioni di interesse pubblico.

ARTICOLO 23- Cessione della concessione -

La Concessione è personale e incedibile. Eventuali atti di trasformazione, fusione o scissione relativi al soggetto concessionario, non avranno effetto nei confronti del Consorzio fino a che non siano state effettuate le comunicazioni di cui all'art. 1 del D.P.C.M. 11.5.1991, n. 187 e non abbia documentato il possesso dei requisiti di qualificazione previsti per l'aggiudicazione della concessione.

Nei sessanta giorni successivi alle comunicazioni di cui al comma precedente, il Consorzio potrà opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità della concessione, con effetti risolutivi sulla stessa, laddove, non risultino sussistere i requisiti di cui all'art. 10 della Legge 31.5.1965, n. 575 e successive modificazioni.

Decorsi i sessanta giorni dalla comunicazione senza che sia intervenuta opposizione, gli atti di cui al primo periodo produrranno tutti gli effetti di legge.

ARTICOLO 24 – Foro competente-

Qualunque controversia insorga nell'interpretazione o nell'applicazione dei patti contenuti nella presente concessione sarà deferita al Foro di Monza.

ARTICOLO 25 –Spese -

Tutte le spese comunque inerenti e conseguenti al presente atto, diritti, imposte e tasse, nessuna esclusa, sono a totale carico del Concessionario.

ARTICOLO 26 –Adempimenti ai sensi della legge 13/08/2010 n. 136-

Ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i., il Concessionario si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla medesima Legge. A tal fine è tenuto a:

- utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso le banche o presso la Società Poste Italiane s.p.a., dedicati, anche, non in via esclusiva, alle commesse pubbliche, fermo restando quanto previsto dal comma 5 della stessa Legge (comunicare al Consorzio gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati entro sette giorni dalla loro accensione, nonché, nello stesso termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi);
- effettuare tutti i movimenti finanziari esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale ovvero con altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle prestazioni, salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3 della stessa Legge;
- indicazione negli strumenti di pagamento relativi ad ogni transazione del seguente codice CIG 83598774BD.

ARTICOLO 27 – Trattamento Dei Dati Personali

Ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/03 e regolamento generale sulla protezione dei dati (General Data Protection Regulation), Regolamento (UE) n. 2016/679, i dati contenuti nel presente atto saranno trattati esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività e assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

ARTICOLO 28 - Certificazione energetica

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e successive modifiche ed integrazioni (nazionali e regionali) ed ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 la parte concedente, come sopra rappresentata, da me Notaio ammonita sulle conseguenze anche di carattere penale in cui può incorrere in caso di dichiarazioni incomplete e mendaci dichiara:

- che la porzione immobiliare oggetto del presente contratto al mappale ** ha le caratteristiche tecniche ed energetiche risultanti dall'attestato di certificazione e/o prestazione energetica registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data ***** con codice identificativo *****, redatto dal tecnico certificatore ***** (abilitato alla Certificazione Energetica degli edifici ed inserito nell'albo dei soggetti certificatori al n.*****) che in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "****";
- che non esistono cause di decadenza, invalidità e/o di inidoneità del suddetto attestato ai sensi di Legge;

La parte concessionaria, come sopra rappresentata, con riferimento a quanto sopra dichiara conseguentemente di avere ricevuto tutte le informazioni in ordine alla certificazione e/o prestazione energetica degli edifici nonché la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

ARTICOLO 29 - Norma finale -

La presente concessione, per quanto non espressamente disposto, è disciplinata dalle norme del Codice Civile, nonché dalle leggi regionali e dai regolamenti comunali applicabili .

ALLEGATI:

Allegato 1 – progetto preliminare;

Allegato 2 – scheda tecnica manutentiva;

Allegato 3 – planimetria – rilievo verde;

Allegato 4 – planimetria pertinenze.

IL CONCEDENTE

CONSORZIO VILLA REALE E PARCO DI MONZA

IL CONCESSIONARIO

Monza, _____