

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL BAR DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA PISCINA DELLA SCHIRANNA SITA IN VARESE, VIA LUNGOLAGO DEI CANOTTIERI N. 15**

L'anno 2021 addì ..... del mese di dicembre, con la presente scrittura privata,

Aspem Reti s.r.l., cod. fiscale n. 02747480123, PEC pec.segreteria@pec.aspemreti.it , tel 0332/1610545, rappresentata dall' Amministratore Unico, Sig. Alfonso Minonzio nato a Varese il 20/11/1953, cod. fiscale ..... domiciliato per la sua funzione presso la sede dell'ente in Varese, Via Cairoli n. 6 (d'ora in poi ASPEM RETI)

**E**

La Società ..... con sede in ..... , nella persona del suo legale rappresentante ....., nato a ..... il ....., in forza della facoltà conferitagli dallo statuto e dal mandato del Consiglio di Amministrazione di ..... , di seguito per brevità "Concessionaria",

**PREMESSO CHE**

- il Comune di Varese è proprietario del compendio immobiliare ad uso sportivo denominato "Lido Piscine Schiranna" sito in Varese, via Lungolago dei Canottieri;
- il Consiglio Comunale di Varese, con deliberazione n. 24 del 12.03.2009, ha deliberato la concessione a favore di Aspem Reti del predetto compendio immobiliare sportivo;
- Aspem Reti è concessionaria, in forza del contratto stipulato con il Comune di Varese in data 18.8.2009, rep. 30950, di tale compendio immobiliare;
- in esito ad avviso di selezione pubblica, ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L.R. 27/2006, si è affidata in concessione la gestione di tutte le attività svolgibili (n.b. bar, ristorazione e gestione degli impianti natatori) all'interno del complesso "Lido Piscine Schiranna" per il triennio 2017 - 2020 e, in conformità alle valutazioni di apposita Commissione giudicatrice, è stata disposta l'assegnazione della concessione del predetto compendio ad ASD Canottieri Varese;
- tale contratto di concessione con ASD Canottieri Varese per lo svolgimento dei servizi di ristorazione, bar e gestione delle piscine del compendio è scaduto in data 30 aprile 2020;
- con determinazione dell'Amministratore Unico di Aspem Reti n. 294 del 28/05/2021 è stato approvato l'affidamento temporaneo (per il periodo giugno 2021 - ottobre 2021) della concessione delle attività svolgibili nel periodo estivo (bar, ristorazione e gestione delle piscine) nel compendio;
- con determinazione dell'Amministratore Unico di Aspem Reti n. .... del xx/12/2021 è stato approvato l'affidamento temporaneo (per il periodo 01 gennaio 2022 - 31 maggio

2022) della concessione della gestione del bar del compendio nel periodo invernale – primaverile 2022 ;

\*\*\*

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

#### **Art. 1- Premesse.**

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

#### **Art. 2- Oggetto e durata**

Aspem Reti affida a ..... la gestione dell'attività di bar nel periodo invernale nel compendio immobiliare denominato Piscine Lido Schiranna sito in Varese, via Lungolago dei Canottieri, n. 15, di cui la concessionaria ha potuto prendere atto anche in esito a sopralluogo tecnico.

ASPEM Reti srl garantisce comunque, che tutti gli impianti tecnologici, elettrici, edili, idraulici, ecc. sono stati realizzati e mantenuti nel rispetto delle normative di sicurezza esistenti in materia.

Gli stessi impianti e materiali dovranno essere riconsegnati alla scadenza nelle stesse condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

Incaricati di Aspem Reti potranno provvedere, nel corso dello svolgimento dell'esercizio delle attività affidate a ..... , ad effettuare :

- una ricognizione degli immobili, infissi, attrezzature, apparecchiature, arredi;
- una verifica dello stato d'uso e di manutenzione;
- la redazione dell'inventario al momento della riconsegna.

..... permetterà ed agevolerà le visite periodiche che tecnici, funzionari od incaricati di ASPEM Reti e/o del Comune di Varese riterranno opportuno effettuare.

ASPEM Reti potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori manutentivi ordinari che si rendessero necessari; tali decisioni non potranno mai essere unilaterali e dovranno essere formalizzate con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Il presente accordo ha durata dal 01 gennaio 2022 sino al 31 maggio 2022.

#### **Art. 3 - Accettazione dell'incarico di affidamento della gestione**

Il concessionario ..... accetta la gestione del compendio immobiliare con le destinazioni d'uso delle strutture e delle attrezzature nel periodo invernale e si obbliga ad utilizzarlo e gestirlo secondo le previsioni di cui alla presente convenzione.

#### **Art. 4 - Canone**

L'ammontare del canone mensile è stabilito in euro ..... ,00 (..... ), oltre IVA.

Il predetto canone dovrà essere corrisposto in rate anticipate pari ad euro ..... ,00 (.....) ciascuna, che dovranno essere saldate entro e non oltre il **giorno 10 di ciascuno dei mesi di gennaio, febbraio, marzo, aprile e maggio 2022.**

In caso di mancato pagamento oltre quindici giorni rispetto alla scadenza indicata nel precedente paragrafo, Aspem Reti sarà libera di procedere alla risoluzione della presente convenzione nonché di agire in giudizio per il recupero delle somme dovute, imputando al debitore gli interessi legali per il ritardato pagamento dal giorno della scadenza delle somme dovute al saldo.

#### **Art. 5 - Obblighi del concessionario**

1. Il Concessionario si obbliga:

- a) a non svolgere nel compendio in questione e nelle pertinenze alcuna attività che contrasti con le prescrizioni della presente convenzione, salvo preventivo consenso da parte di Aspem Reti ;
- b) ad assumere la custodia e la sorveglianza del compendio e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, ed a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti;
- c) a segnalare immediatamente al concedente tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività relative alla gestione del compendio;
- d) a tenere indenne Aspem Reti da qualunque azione che possa essere intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione;
- e) a segnalare ad Aspem Reti la necessità di eventuali interventi straordinari alle strutture, agli impianti, etc.;
- f) a non introdurre automezzi (a qualsiasi titolo e causa) nell'area di sedime del compendio, ad eccezione delle aree di parcheggio limitrofe esterne, salvo che per l'ingresso e la sosta esclusivamente deputate al carico ed allo scarico delle merci, limitatamente al tempo per ciò necessario;
- g) ad effettuare gli interventi ed a sostenere totalmente le spese per la manutenzione ordinaria necessarie ed indispensabili per il buon funzionamento del compendio oggetto della presente convenzione;
- h) ad assicurare la perfetta regolarità e la completa efficienza dei vari servizi, impianti ed attrezzature, a garantire l'immediato allertamento dei servizi di pronto intervento e di assistenza medica nei casi di urgenza, nonché una continua, attenta e sicura sorveglianza igienica e comportamentale dei frequentatori del compendio, evitando attività che possano arrecare molestia o danno ai frequentatori medesimi;
- i) a limitare l'accesso al compendio ad un numero adeguato di utenti, in base alla capacità ricettiva, ai sensi delle vigenti disposizioni in merito alla vigilanza igienico - sanitaria e di sicurezza e prevenzione dagli infortuni e soprattutto alle norme anti Covid 19, assumendosi ogni eventuale responsabilità per incidenti o danni causati da assembramenti di persone;
- l) ad assumere a proprio carico tasse, imposte e premi per le assicurazioni per la responsabilità civile con massimali non inferiori a quelli stabiliti di cui all' Allegato B e a consegnarne copia ad Aspem Reti;
- m) a stipulare i contratti ed assumere a proprio carico le spese di pulizia, di telefono, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per la fornitura di acqua potabile, compresi i consumi e le quote fisse, e comunque tutte le spese per le utenze di cui necessita il

compendio;

n) a provvedere ad intestare a suo nome i contratti di utenza relativi agli impianti esistenti;

o) a garantire adeguato riscaldamento dell'aria e dell'acqua nei servizi igienici;

p) a mantenere in perfetta efficienza i beni oggetto della presente convenzione garantendone la sicurezza;

q) ad effettuare tutte le attività strumentali, connesse o complementari allo svolgimento della gestione oggetto della convenzione, quantunque non ivi espressamente indicate, e comunque ad eseguire le eventuali manutenzioni e riparazioni non poste a carico del concedente senza pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo.

### **Art. 6 – Adempimenti del Concessionario**

1. Il concessionario, fermo quanto previsto nell'offerta presentata, è tenuto a provvedere a sua totale cura e spesa:

a) alle operazioni giornaliere di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria

a2) per le aree interne ed esterne:

- pulizia del giardino, dei viali di accesso, dei marciapiedi, dei parcheggi;
- svuotamento dei cestini raccogli rifiuti e conferimento dei rifiuti stessi negli appositi cassonetti e contenitori;

a3) per il bar ed il ristorante:

- lavaggio e pulizia con prodotti ed attrezzature adeguati;
- sostituzione di eventuali attrezzature connesse all'attività che dovessero essere danneggiati;

b) alle seguenti operazioni periodiche o occasionali di conduzione, controllo, pulizia e manutenzione ordinaria:

- pulizia generale, disinfezione periodica e disinfestazione, quando necessaria, dei servizi e locali annessi;
- pulizia intorno alle piante, prati, siepi con asportazione del fogliame di risulta delle aree di pertinenza, interne ed esterne;
- sfalcio delle aree prative, raccolta e smaltimento dell'erba, irrigazione e regolazione delle piante e delle siepi (interne ed esterne) di pertinenza;
- ritocchi alle tinteggiature interne ed esterne ove deteriorate e/o in punti particolarmente esposti;
- sostituzione dei vetri e degli infissi per eventuali rotture;
- annaffiamento, concimazione, sfalcio delle aree a prato;
- fornitura di generi per il funzionamento, manutenzione, gestione del compendio quali disinfettanti, cloro, lubrificanti, detersivi, accessori igienici, suppellettili, ecc.;

b.1) per gli impianti elettrici:

- sostituzione di lampade e prese o spine deterioratesi;
- modifica agli impianti (previo nulla-osta del concedente) per le proprie esigenze

organizzative;

- riparazione delle apparecchiature manomesse o lesionate per l'uso;
- controllo periodico delle linee esterne e dei quadri comando e loro mantenimento a norma di legge;

b.2) per l'impianto igienico - sanitario:

- pulizia periodica, spurgo e disinfezione di tutte le apparecchiature esistenti (lavandini, turche, ecc.) nonché delle relative condotte;
- sostituzione di tutte le suppellettili deteriorate e/o asportate nel corso della gestione e mantenimento in perfetto stato delle altre;
- sostituzione di filtri e guarnizioni delle apparecchiature, soffioni o sifoni nelle docce e nei pavimenti degli spogliatoi;

b.3) per l'impianto antincendio:

- controllo e verifica periodica di funzionamento;
- manutenzione ordinaria e sostituzione delle parti deteriorate danneggiate;
- ricarica degli estintori;

b.4) per i locali accessori:

- pulizia e manutenzione ordinaria di tutti gli impianti di produzione dell'acqua calda, e mantenimento delle relative canne fumarie;
- tinteggiatura e/o verniciatura anche parziale (ritocchi) di pareti e/o infissi qualora deterioratisi;
- pulizia e manutenzione di gronde e pluviali onde garantirne il perfetto funzionamento;
- piccole manutenzioni;

Il concessionario è tenuto a provvedere, ai fini della gestione, all'acquisto dei beni ed alla fornitura delle attrezzature ritenute necessarie in maniera adeguata, per numero, caratteristiche e dimensioni, ad un corretto espletamento della attività.

Il concessionario è tenuto a dotarsi dell'attrezzatura necessaria per un corretto svolgimento delle attività, degli indumenti degli operatori, dei detersivi, dei solventi, dei detersivi.

La pulizia e la manutenzione del compendio dovranno essere svolte in orari tali da non arrecare disturbo agli utenti ed intralcio al regolare andamento delle attività sportive. Dovrà essere sempre mantenuta la disponibilità, dei saponi, dei disinfettanti, della carta igienica, delle salviette, delle salviettine di carta monouso. Dovranno essere inoltre sempre disponibili per l'uso le scope, gli spazzoloni, le spugne, gli stracci, e di ogni altro prodotto, strumento ed attrezzatura necessari.

E' fatto divieto al concessionario di manomettere, anche temporaneamente e per esigenze organizzative proprie, gli impianti esistenti (compresi i contenitori ed i locali tutti) senza aver ottenuto il preventivo nulla-osta del concedente.

Per la conduzione del compendio potrà avvalersi delle prestazioni specialistiche di terzi, restando il concedente estraneo da qualsiasi rapporto con essi e restando altresì indenne

e sollevato da ogni responsabilità.

Il concessionario è tenuto ad effettuare tutte le forniture strumentali, connesse o complementari alle attività dianzi elencate, quantunque non indicate nella presente convenzione, senza che per ciò possa pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo.

#### **Art. 7 - Personale**

Il personale dipendente, incaricato, volontario o comunque impiegato nelle attività oggetto della presente convenzione, deve tenere un contegno serio, civile, corretto e orientato al cliente e deve essere fornito di idonei elementi di riconoscimento.

Il concessionario è tenuto a sostituire il personale giudicato inidoneo per manifesto difetto di capacità professionale o per comportamento non confacente alle esigenze della gestione.

#### **Art. 8 - Responsabilità**

Il concessionario è responsabile della custodia e della costante vigilanza del compendio durante l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il concessionario assume in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni o di danni arrecati a persone o a cose nell'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione ed è pertanto tenuto a stipulare idoneo contratto per l'assicurazione della responsabilità civile verso terzi (per tutto il periodo contrattuale), che costituisce parte integrante del presente contratto.

Il concessionario prende atto dei rischi specifici esistenti ed assume a proprio carico l'obbligo di adottare le misure di sicurezza e di prevenzione per la tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, degli utenti, e di chiunque acceda al compendio. Tali misure dovranno essere evidenziate nel documento di valutazione dei rischi (DVR), redatto ai sensi del D. Lgs. 81/2008, che il concessionario dovrà rendere disponibile ad Aspem Reti. Il concessionario è altresì responsabile del mantenimento delle condizioni di agibilità del compendio ed è tenuto a provvedere direttamente all'eliminazione delle cause ostative, ovvero a segnalare tempestivamente ad Aspem Reti situazioni e circostanze che richiedano adempimenti da parte della stessa Società al fine di non pregiudicare le condizioni di sicurezza del compendio ai sensi delle norme vigenti in materia.

#### **Art. 9 - Tutela degli addetti**

Il concedente resta estraneo a qualunque rapporto fra il concessionario ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della convenzione.

Il concessionario si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e soci in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro ed assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

Il concessionario si impegna a stipulare adeguata copertura assicurativa per eventuali volontari impegnati nelle attività oggetto della presente convenzione contro infortuni e malattie, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

#### **Art. 10 – Accesso e messa a disposizione del compendio per eventi.**

Aspem Reti presta il proprio assenso, e il concessionario ne da atto, all'utilizzo dei locali oggetto della presente convenzione o altro soggetto eventualmente designato per la realizzazione di eventuali manifestazioni sul Lago di Varese ed alla sospensione-interruzione dell'attività in essere per tutto il periodo della/e predetta/e manifestazione/i, senza alcun diritto in capo ad Aspem Reti ed al concessionario di alcuna forma di compensazione, indennizzo, risarcimento e/o rimborso per il mancato utilizzo del compendio per il periodo in questione.

In ragione di quanto previsto dal precedente comma del presente articolo, le parti convengono che il compendio oggetto del presente bando dovrà essere messo a disposizione del Comune di Varese e/o altro soggetto che verrà indicato da Aspem Reti nei seguenti periodi in occasione dello svolgimento degli eventi sportivi di seguito indicati:

- .....

#### **Art. 11 – Disciplina dell'utilizzo del compendio**

Il concessionario si rende disponibile a fornire, ove richiesto dal concedente, un rendiconto degli introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe di accesso e di un prospetto riassuntivo:

- delle attività o manifestazioni svolte;
- delle manutenzioni effettuate;
- dei dipendenti, incaricati, volontari, comunque di chiunque sia stato impiegato a qualsiasi titolo nella gestione del bar.

#### **Art. 12 – Fideiussione.**

A garanzia della corretta esecuzione della presente convenzione e del mantenimento in condizioni di integrità del complesso immobiliare in oggetto, delle attrezzature, del compendio ed accessori, salvo il normale deperimento d'uso, il gestore ha prestato l'allegata fideiussione bancaria / polizza fideiussoria emessa in favore di "Aspem Reti s.r.l." dall'istituto di credito/assicurativo ..... per importo pari ad euro ..... (...../00), a garanzia di eventuali danni arrecati alla struttura nonché del pagamento del canone, a prima richiesta con rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione della debitrice principale di cui all'art. 1944 del Cod. Civ. e validità non inferiore a 180 giorni successivi alla scadenza della concessione.

#### **Art. 13 – Verbale di restituzione**

All'atto della riconsegna ad Aspem Reti del compendio e dei beni mobili oggetto della presente convenzione, deve essere redatto apposito verbale di riconsegna degli impianti e dei beni mobili, in accordo tra le parti.

I beni mobili ed immobili oggetto della presente convenzione dovranno essere riconsegnati allo scadere della convenzione, nello stato in cui si trovavano all'atto della consegna, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dall'uso dovranno essere risarciti dal concessionario al concedente, al quale è

riservata la facoltà di rivalersi sulla fideiussione prestata a garanzia della presente convenzione.

Rilevandosi danneggiamenti alle strutture ed agli impianti e/o la mancanza di beni mobili, la Società ..... si impegna a risarcire ASPEM Reti Srl nella misura necessaria ad effettuare le riparazioni e/o a sostituire i beni mancanti.

#### **Art. 14 – Cessione e subconcessione.**

E' fatto espresso divieto al concessionario di cedere ad altri la gestione del bar del compendio della piscina della Schiranna o parte di esso e/o adibire il compendio stesso o parte di esso a funzioni diverse da quelle per le quali è stata assentita la concessione.

In caso di mancata osservanza della presente disposizione si procederà all'immediata revoca della concessione dell'intero compendio senza alcun indennizzo e con riserva da parte di Aspem Reti di agire in giudizio per il risarcimento di tutti i danni.

#### **Art. 15 – Risoluzione della convenzione**

Oltre alle cause di risoluzione di cui all'art. 1453 del codice civile, sarà motivo di risoluzione della presente convenzione il verificarsi di uno dei seguenti casi:

- utilizzo di personale privo dei requisiti di legge;
- mancata sostituzione del personale che si sia reso responsabile di comportamento scorretto nei confronti degli utenti ;
- accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi;
- mancata stipulazione delle polizze assicurative relative al personale impiegato;
- mancata intestazione dei contratti di utenza;
- scioglimento o cessazione della società/associazione assegnataria della gestione del compendio;
- cessione a terzi in toto o in parte della presente convenzione;
- gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla presente convenzione ;
- mancata presentazione delle polizze fideiussorie e delle garanzie assicurative previste dalla presente convenzione nei termini ivi previsti e con i massimali stabiliti.

#### **Art. 16 Penali**

Al di là dei casi di risoluzione della convenzione e del risarcimento dei danni, Aspem Reti comminerà al concessionario il pagamento delle seguenti penali:

1. di 50,00 euro per ogni giorno di ritardo dalla richiesta, anche informale, del responsabile di Aspem Reti nell'esecuzione di interventi posti a carico dal gestore ai sensi della presente convenzione;
2. di 50,00 euro per ogni infrazione all'obbligo di adeguato riscaldamento dell'aria e dell'acqua nei servizi igienici;
3. di 50,00 euro per ogni evento da quale si può denotare un comportamento scorretto nei confronti degli utenti ;
4. di 50,00 euro per ogni giorno di ritardo nell'intestazione dei contratti di utenza e nel rimborso di quanto dovuto ad Aspem Reti o al precedente intestatario;
5. da 50,00 euro a 300,00 euro secondo la gravità dell'infrazione, per ogni altra

inosservanza degli oneri contemplati dalla presente convenzione non comportante la sua decadenza;

Il pagamento della penale dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione formulata dal responsabile del servizio di Aspem Reti.

Aspem Reti ha la facoltà di ordinare e fare eseguire d'ufficio, con oneri finanziari a carico del concessionario, i lavori necessari per il regolare funzionamento del compendio qualora il predetto concessionario, appositamente diffidato, non vi ottemperi nel termine assegnatogli.

E' facoltà di Aspem Reti di valersi della polizza fidejussoria ed assicurativa, di cui alla presente convenzione, per il pagamento delle opere o dei danni in carico al concessionario.

**Art. 17 – Foro competente.**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'applicazione della presente convenzione, è competente il foro di Varese.

**Art. 18 – Disposizioni finali.**

Tutte le comunicazioni tra le parti dovranno essere inviate ai recapiti indicati in epigrafe. Le parti, se dovessero cambiare indirizzo, PEC, mail, telefono e/o numero di fax, dovranno trasmettere idonea comunicazione a mezzo raccomandata a/r all'altra parte indicando i nuovi recapiti.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si rinvia alle norme vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Varese, ..... dicembre 2021

Per ASPEM RETI s.r.l.

Per il Gestore del Bar

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_