

ALLEGATO 4 - Schema di contratto per la concessione della postazione presso YesMilano Tourism Space

Parcam S.r.l. a socio unico, con sede legale in Milano, Via Meravigli n. 7 – 20123, C.F. e P.IVA 05822580964, in persona del legale rappresentante *pro tempore* Piergiorgio Borgogelli (in seguito nell'atto semplicemente "Parcam" o "Concedente")

e

[...], con sede legale in [...], via [...], C.F. P.IVA [...], in persona del legale rappresentante *pro tempore* [...] (in seguito nell'atto semplicemente "Concessionario" o "Assegnatario")

di seguito, congiuntamente anche definite "Parti".

Premesso che

- a) Parcam è comodataria dell'immobile sito in Camera dei Notari, via Mercanti n. 8, Milano, all'interno del quale si trova lo YesMilano Tourism Space (di seguito, "YTS" o "Spazio");
- b) lo YTS è un innovativo visitor centre che ha come finalità la promozione turistica territoriale, al cui interno viene offerto un servizio di informazione e di accoglienza ai turisti, visitatori e city user;
- c) è interesse di Parcam dare in concessione una postazione di 5 m² ad uso esclusivo (di seguito "Postazione"), collocata all'interno dello Spazio, dotata di servizio wi-fi, impianti audiovisivi, di protezione e di illuminazione, servizi igienici, mobili e stampante.
- d) in data [...] è stato pubblicato sul sito web www.parcam.it, nella sezione "Amministrazione trasparente/Bandi di gara e contratti" un "Avviso per la concessione di una postazione presso YesMilano Tourism Space" (di seguito, "Avviso");
- e) in data [...] 2022 si è conclusa la procedura di selezione dei soggetti richiedenti la concessione della Postazione;
- f) dopo un'accurata disamina delle richieste pervenute, la commissione ha selezionato il Concessionario come il soggetto più idoneo alla Postazione;

Per quanto sopra premesso, le Parti,

convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1) Valore giuridico delle premesse e degli allegati

- a) Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale al presente contratto; i fatti riportati nelle premesse si intendono verificati e accettati dalle Parti.
- b) I documenti allegati e richiamati nel presente contratto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso ed assumono ad ogni effetto valore di patto.

Art. 2) Definizioni e documenti allegati

- a) Agli effetti del presente contratto, i termini di seguito elencati assumono i seguenti significati:
 - "Parcam" o "Concedente": Parcam S.r.l., con sede legale in Milano, Via Meravigli n. 7 – 20123, C.F. e P.IVA 05822580964, come sopra descritta.
 - "Concessionario" o "Assegnatario": [...], con sede legale in [...], via [...], C.F. P.IVA [...], come sopra descritta.

- “YTS” o “Spazio”: visitor centre di 39 m² situato in Camera dei Notari, via Mercanti n. 8, Milano, che ha come finalità la promozione turistica nel territorio di Milano;
 - “Postazione”: area di 5 m² situata all’interno dello YTS, che Parcam è interessato a dare in concessione ad uso esclusivo all’Assegnatario;
 - “Avviso”: “Avviso per la concessione di una postazione presso YesMilano Turism Space”;
 - “Richiesta”: richiesta di assegnazione per la concessione della Postazione;
 - “Attività”: Attività che il Concessionario ha indicato nella Richiesta e di seguito riportata: [...].
 - “Contratto”: il presente contratto di concessione della Postazione nello YTS.
- b) I seguenti documenti si intendono allegati al Contratto e ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
- i) Avviso per la concessione di una postazione presso YesMilano Turism Space;
 - ii) Planimetria dello Spazio con indicazione della collocazione della Postazione;
 - iii) Informativa sul trattamento dei dati personali.

Il Concedente dichiara di conoscere i documenti allegati e di accettarne il contenuto.

Nel caso in cui i suddetti documenti siano in contrasto con quanto stabilito nel Contratto, le Parti dichiarano che quanto stabilito nel Contratto avrà prevalenza sui medesimi.

Art. 3) Oggetto del Contratto

- a) Il Contratto ha per oggetto la concessione ad uso esclusivo della Postazione, collocata nello Spazio, di cui Parcam è comodataria.
- b) Con il presente Contratto Parcam si impegna altresì a fornire all’Assegnatario per lo svolgimento dell’Attività i seguenti servizi:
- i) Spazio in condivisione con altri soggetti terzi;
 - ii) servizi in condivisione, come meglio elencati nell’art. 2 dell’Avviso, messi a disposizione dell’Assegnatario e di altri soggetti terzi
- c) Gli orari di apertura dello Spazio attualmente sono:
- dal lunedì al venerdì ore 10:00-18:00 (salvo chiusure per festività, che saranno tempestivamente comunicate).
 - il sabato e la domenica ore 13.30 - 18.00

Come meglio disciplinato nell’Avviso, Parcam potrà modificare gli orari di apertura nel corso della durata della concessione, dandone tempestiva comunicazione all’Assegnatario. Viene garantito in ogni caso all’Assegnatario il monte ore settimanale di 40 ore.

La modifica degli orari di apertura potrà consistere anche in un aumento dell’arco di tempo complessivo settimanale; tale incremento non sarà superiore al 20% del monte ore garantito (l’arco di tempo di apertura non supererà 48 ore settimanali). In tal caso, l’assegnatario potrà pianificare i propri ingressi nella Postazione come meglio preferisce, garantendo almeno l’80% di ore settimanali di presenza del proprio personale nella Postazione (38 ore settimanali garantite) fino ad un massimo della totalità delle ore di apertura stabilite da Parcam.

- d) È interesse delle Parti regolare le modalità e i termini di concessione in uso della Postazione nonché dello Spazio.
- e) Il Concessionario garantisce che la Postazione sarà utilizzata per lo svolgimento dell’Attività.

Art. 4) Uso dello Spazio

- a) L'utilizzo dello Spazio e dei servizi in condivisione è ammesso esclusivamente per lo svolgimento dell'Attività.
- b) Per quanto concerne l'utilizzo dello Spazio si rimanda integralmente a quanto disciplinato nell'Avviso.
- c) È vietato al Concessionario l'esercizio di qualsiasi attività commerciale non strettamente necessaria all'esecuzione dell'Attività. A pena di revoca della concessione non è concesso a nessun titolo, anche gratuito, affidare l'Attività a terzi.
- d) Le Parti si danno reciprocamente atto sin ora che hanno già concordato il rendering dell'allestimento della Postazione. Ogni sua modifica dovrà essere oggetto di nuovo accordo scritto.

Art. 5) Durata

- a) La durata della concessione è stabilita in 12 (dodici) mesi, con decorrenza dalla data di consegna della Postazione, che avverrà entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del Contratto.
- b) La concessione potrà essere rinnovata solo una volta, per ulteriori 12 (dodici) mesi, previo accordo tra le Parti, entro la scadenza del contratto. Parcam resta comunque libera di procedere con un nuovo Avviso in luogo del rinnovo, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto al rinnovo in capo all'Assegnatario.
- c) Non è ammesso, in ogni caso, il tacito rinnovo.

Art. 6) Consegna della Postazione

- a) L'Assegnatario dichiara di aver effettuato un sopralluogo dello Spazio per presa visione dei locali e dell'idoneità all'uso della Postazione.
- b) All'atto di consegna della Postazione verrà redatto apposito verbale, in contraddittorio tra le Parti. Dalla data di tale verbale decorrono i 18 mesi di durata della concessione.
- c) Il Concessionario dichiara di possedere tutte le autorizzazioni, abilitazioni, permessi, licenze e tutto quanto richiesto dalle norme vigenti. Il Concessionario si impegna a garantire la validità di tutte le suddette autorizzazioni, abilitazioni, permessi, licenze e atti similari per tutta la durata della concessione, a propria esclusiva cura e spese.
- d) Il Concessionario dovrà iniziare l'Attività, a pena di revoca dalla concessione stessa, entro 2 giorni lavorativi dalla consegna della Postazione, nel pieno rispetto di tutte le norme di legge. Sono fatti salvi eventuali ritardi derivanti da comprovati impedimenti di natura oggettiva.
- e) Qualora il Concessionario non inizi l'Attività entro il termine di cui all'art. 6) d), il Concedente si riserva la facoltà di revocare la concessione, fermo restando in ogni caso il diritto del Concedente al risarcimento dei danni, nonché a trattenere la somma data in cauzione, di cui al successivo art. 12.

Art. 7) Canone di concessione e modalità di pagamento

- a) Il corrispettivo della concessione è determinato nell'Avviso.
- Il canone annuo di concessione della Postazione è composto da una parte fissa e una variabile in base agli accessi allo Spazio.
- Il canone annuo base è pari a € 16.900,00 (sedicimilanovecento/00) oltre iva e imposte di legge se dovute.
- Il canone variabile sarà determinato in base agli accessi dei visitatori all'interno dello Spazio, come disciplinato nell'Avviso.

Commentato [1]: Sono corretti gli importi?

Oltre al canone base e variabile, nel caso in cui il Concessionario si accordi con il Concedente per l'utilizzo della Postazione oltre agli orari di apertura dello YTS, sarà dovuto un corrispettivo pari a € 12,80 oltre iva, per ogni ora o frazione di ora extra nei giorni feriali e festivi, oltre eventuali costi del servizio pulizie extra.

b) È onere di Parcam calcolare il canone variabile e presentare il conteggio ogni trimestre all'Assegnatario unitamente all'invio della fattura, che conterrà anche l'importo relativo ad eventuali ore extra richieste dal Concessionario e accordate dal Concedente.

c) Ogni onere, tassa o imposta relativa all'attività dell'Assegnatario e/o ai rapporti del medesimo con il proprio personale lavorativo sono ad esclusivo carico dell'Assegnatario.

d) L'Assegnatario dovrà corrispondere a Parcam l'importo indicato in fattura, di cui all'art. 7) b) entro 5 giorni dalla ricezione della stessa, mediante bonifico bancario al c/c n 000019469X05, acceso presso la Banca Popolare di Sondrio, filiale 23 – Milano, intestato a Parcam S.r.l., IBAN: IT12Y0569601600000019469X05, codice BIC/SWIFT: POSOIT22. L'inadempimento di detto termine si intenderà grave e opererà di diritto la clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 8) Oneri del Concessionario

a) È onere dell'Assegnatario:

- i) usare la Postazione e lo Spazio secondo la normale diligenza;
- ii) garantire almeno 32 (trentadue) ore settimanali di presenza del proprio personale nella Postazione a pena di eventuale revoca della concessione;
- iii) sostenere ogni spesa necessaria per lo svolgimento dell'Attività;
- iv) sostenere ogni spesa per qualunque modifica, miglioramento, personalizzazione o addizione della Postazione, preventivamente autorizzata da Parcam;

b) Le eventuali attrezzature installate e/o poste all'interno della Postazione potranno essere rimosse in ogni tempo e rimarranno di proprietà del Concessionario, fermo restando che dovranno necessariamente essere rimosse, a cura e spese del Concessionario, alla scadenza della concessione stessa.

c) Il Concessionario risponde dei danni per mancata custodia dello Spazio.

d) È altresì onere del Concessionario segnalare, per iscritto e senza ritardo, al Concedente ogni fatto o deterioramento rientrante nella manutenzione che possa ostacolare il regolare svolgimento dell'Attività. Il Concessionario risponde dei danni che possano derivare dalla mancata o ritardata manutenzione qualora non provveda a comunicarlo tempestivamente.

Art. 9) Oneri del Concedente

a) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del Concedente, salvo che non si rendano necessarie a causa dell'uso negligente del Concessionario dello Spazio, della Postazione e degli impianti.

b) È altresì onere del Concedente garantire all'Assegnatario il monte ore settimanale di apertura dello Spazio di 40 ore, anche in caso di eventuale modifica degli orari di apertura.

Art. 10) Obblighi del Concessionario

a) Il Concessionario si obbliga per tutta la durata del Contratto a:

- i) destinare la Postazione in via esclusiva per lo svolgimento dell'Attività, con la conseguenza che, l'eventuale mutazione di destinazione comporterà la risoluzione del Contratto, ai sensi del successivo art. 14) b) xii).
- ii) non eseguire alcuna modifica, miglioria, personalizzazione o addizione della Postazione senza chiedere preventivamente l'autorizzazione scritta a Parcam;

- iii) a far rispettare le norme comportamentali al proprio personale che, a qualsiasi titolo, presta la propria attività nella Postazione;
 - iv) a rispettare, anche da parte del proprio personale, gli orari di apertura dello YTS; resta inteso che la registrazione delle presenze e delle assenze dei dipendenti dell'Assegnatario sono a carico di quest'ultimo;
 - v) a custodire e conservare la Postazione e lo Spazio con la normale diligenza e a non concedere a terzi il godimento della stessa, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso;
 - vi) a riconsegnare, al termine del Contratto, anche in caso di risoluzione anticipata, la Postazione libera da cose e/o persone, nello stato di fatto e di diritto in cui è stata consegnata, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso della stessa;
- b) È altresì obbligo dell'Assegnatario, per tutta la durata della concessione, di stipulare a proprie spese una polizza assicurativa a copertura dei rischi da responsabilità civile verso terzi, con un massimale minimo non inferiore a € 3.000.000,00 (tremilioni/00). La polizza dovrà prevedere espressamente la copertura dei danni ai beni di Parcam. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalla polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del Concessionario. Il Concedente potrà richiedere, in ogni tempo, copia delle attestazioni del versamento dei relativi premi.

Art. 11) Responsabilità del Concessionario

- a) Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Concedente e/o eventuali terzi per qualunque danno causato per sua colpa (incendio, perdite d'acqua, fumi nocivi, etc.) e/o derivante da qualunque genere di abuso o trascuratezza nell'uso della Postazione e dello Spazio.
- b) Il Concessionario è responsabile del personale di cui si avvalga, a qualsiasi titolo, anche volontario, per l'organizzazione e l'esecuzione dell'Attività, ivi compresa la responsabilità per i danni arrecati dal suddetto personale allo Spazio, all'Immobile, agli impianti, agli arredi e ai terzi. Tra Parcam e il personale dipendente dell'Assegnatario non si crea alcun rapporto.

Art. 12) Deposito cauzionale - garanzia

- a) In fase di sottoscrizione del Contratto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dalle Parti, l'Assegnatario versa a Parcam la somma di € 5.000,00 (cinquemila/00), a titolo di deposito cauzionale quale garanzia per gli eventuali danni allo Spazio e l'eventuale mancato pagamento dei canoni.
- b) Tale somma viene corrisposta mediante bonifico bancario alle modalità previste dall'art. 7) d) del Contratto.
- c) Nel caso in cui, nel corso della concessione, la somma a titolo deposito cauzionale venga utilizzata a copertura di danni e/o per mancato pagamento del canone, l'Assegnatario si obbliga a reintegrare l'importo di € 5.000,00 (cinquemila/00) entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta scritta formulata da Parcam, a pena di revoca della concessione.

Art. 13) Divieto di cessione e di subconcessione

- a) È fatto divieto all'Assegnatario di cedere ad altri, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte il Contratto e le relative prestazioni e/o ogni eventuale diritto nascente, connesso o dipendente dallo stesso.
- b) È altresì vietata all'Assegnatario la subconcessione della Postazione.

Art. 14) Revoca della concessione – clausola risolutiva espressa

- a) Il Contratto potrà essere revocato in qualsiasi tempo, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per sopravvenute ragioni di interesse pubblico o per gravi motivi, da esercitarsi con comunicazione a mezzo di lettera raccomandata a/r o di posta elettronica certificata. Nel caso di esercizio del diritto di revoca della concessione da parte del Concedente, l'Assegnatario rinuncia sin ora alla possibilità di vantare alcun diritto per danni e/o perdite.
- b) Il Contratto potrà senz'altro essere risolto da Parcam nei seguenti casi:
- i) perdita da parte del Concessionario di uno o più dei requisiti di cui all'art. 10 dell'Avviso;
 - ii) il Concessionario non è più operatore economico ai sensi dell'art 45 D.lgs. 50/2016 ovvero non svolge più prestazioni inerenti all'Attività;
 - iii) in caso di grave mancato pagamento del canone alle modalità previste dall'art. 7) del Contratto;
 - iv) in caso di mancato rispetto dell'assegnatario della presenza del proprio personale nella Postazione di almeno 32 (trentadue) delle ore settimanali, come previsto negli artt. 3) e 8) a) ii) del Contratto;
 - v) violazione del divieto di cessione e di subconcessione, di cui all'art. 13);
 - vi) in caso di gravi violazioni di obblighi legge;
 - vii) l'Assegnatario non inizi la propria attività entro il termine previsto nell'art. 6) d);
 - viii) mancata stipulazione della polizza assicurativa, di cui all'art. 10) b);
 - ix) mancato reintegro della cauzione di cui all'art. 12;
 - x) intervento di un provvedimento interdittivo per la sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011;
 - xi) violazione della prescrizione di cui all'art. 4) c) del Contratto in merito al divieto di affidare l'Attività a terzi;
 - xii) mutamento di destinazione d'uso della Postazione;
 - xiii) violazione dei principi del Modello di organizzazione, gestione e controllo, di cui all'art. 15).
- c) Il Contratto potrà senz'altro essere risolto dall'Assegnatario nei seguenti casi:
- i) ingiustificata mancata messa a disposizione della Postazione da parte di Parcam;
 - ii) ingiustificato rifiuto da parte di Parcam a prestare i servizi di cui all'art. 3) b) del Contratto.
- d) L'Assegnatario è edotto del fatto che Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, proprietaria dell'immobile, può esigere la restituzione immediata dell'immobile o richiedere, con semplice preavviso di 7 (sette) giorni, di utilizzare lo Spazio. In tali casi, Parcam potrà recedere senza preavviso dal contratto, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto risarcitorio in capo all'Assegnatario, salvo la restituzione del canone di locazione eventualmente già corrisposto per il periodo di mancato utilizzo della Postazione.

Art. 15) Modello di organizzazione, gestione e controllo

- a) Parcam ha adottato e attua un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/2001, con relativo Codice Etico, pubblicato sul proprio sito web. Il Concessionario, con la sottoscrizione del Contratto, dichiara di esserne a conoscenza e di averne compreso il contenuto. L'Assegnatario aderisce ai principi del Modello di organizzazione, gestione e si impegna a rispettarne, e a far rispettare ai propri dipendenti, i contenuti e i principi. La violazione delle regole previste dai sopracitati documenti rappresenterà grave inadempimento contrattuale e motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 16) Protezione dei dati personali

L'Assegnatario dichiara di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali allegata all'Avviso (ALLEGATO 3 dell'Avviso), al cui contenuto si rimanda integralmente.

Art. 17) Foro competente

- a) Per quanto non espressamente disciplinato nel Contratto si fa espresso rinvio alle norme del codice civile italiano.
- b) Qualsiasi controversia relativa questione derivante e/o relativa alla validità, esecuzione e interpretazione del Contratto è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Milano, che deciderà secondo la legge italiana.

Art. 18) Disposizioni finali

- a) Per quanto non previsto nel Contratto le Parti dichiarano di fare riferimento all'Avviso e ai documenti ad esso allegati.
- b) Le spese di registrazione del Contratto e ogni altro tributo previsto per legge sono a carico di ciascuna Parte al 50%.
- c) Ogni modifica e/o integrazione del Contratto dovrà essere approvata mediante atto scritto dalle parti.
- d) Ogni comunicazione relativa all'esecuzione del Contratto dovrà essere formulata per iscritto e inviata posta certificata ai seguenti recapiti:

a Parcam s.r.l.	a [...]
all'attenzione di [...]	all'attenzione di [...]
PEC: parcam@legalmail.it	PEC [...]

- e) È fatto salvo il diritto per ciascuna Parte di comunicare all'altra, per iscritto e in conformità alle precedenti disposizioni di cui al presente punto, i diversi recapiti cui inoltrare le comunicazioni, senza che ciò comporti alcuna modifica del Contratto.

Milano, 31.08.2022

Il **Concedente** _____

Il **Concessionario** _____

Le Parti dichiarano espressamente di aver letto e di accettare specificatamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 del c.c., le seguenti disposizioni: art. 5 (Durata), art. 6 (Consegna della Postazione), art. 7 (Canone di concessione e modalità di pagamento), art. 10 (Obblighi del Concessionario), art. 11 (Responsabilità del Concessionario), art. 12 (Deposito cauzionale – garanzia), art. 13 (Divieto di cessione e di subconcessione), art. 14 (revoca della concessione – clausola risolutiva espressa), art. 17 (Foro competente).

Milano, [...]

Il Concedente _____

Il Concessionario _____