

COMUNE DI GUALTIERI
(Provincia di Reggio Emilia)

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE DA ADIBIRE A BAR – PUBBLICO ESERCIZIO, UBICATO AL PIANO TERRA DELL'ALA NORD DI PALAZZO BENTIVOGLIO IN P.ZZA IV NOVEMBRE 26 A GUALTIERI (RE).

Il giorno del mese di dell'anno, nella sede municipale del comune di Gualtieri, Piazza Bentivoglio n. 26, tra:

- La/Il sottoscritta/o _____, nata/o a _____ (prov. _____), il _____, domiciliato per la carica presso la sede legale del comune di Gualtieri (**di seguito denominato anche "Comune", "Ente" o "CONCEDENTE"**), con sede in p.zza Bentivoglio n. 26, codice fiscale e p.iva 00440630358, che interviene ed agisce in rappresentanza dello stesso in qualità di _____, autorizzato in forza del Decreto del Sindaco n. _____ in data _____;
- La/Il sottoscritta/o _____, nata/o a _____ (prov. _____), il _____, residente in _____ (prov. _____) via/p.zza _____ n. _____ CAP _____, codice fiscale _____, (**di seguito denominato anche "CONCESSIONARIO"**)

PREMESSO

che con determinazione n. del, esecutiva ai sensi di legge, si procedeva all'aggiudicazione della CONCESSIONE IN USO DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE DA ADIBIRE A BAR – PUBBLICO ESERCIZIO, UBICATO AL PIANO TERRA DELL'ALA NORD DI PALAZZO BENTIVOGLIO IN P.ZZA IV NOVEMBRE 26 a Gualtieri (RE), in esito allo svolgimento della relativa procedura aperta svolta ai sensi dell'art. 73, e 76 del R.D. 827 del 23.05.1924, aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto tra il Comune di Gualtieri e il Concessionario, come sopra rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 – Oggetto del contratto.

Oggetto del contratto è la concessione in uso dei locali di proprietà del Comune di Gualtieri (RE) ad uso bar – pubblico esercizio– ubicati al piano terra dell'ala Nord del Palazzo Bentivoglio a Gualtieri in P.zza IV Novembre n. 26, già adibiti a bar, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio 9 Particella 94, per una superficie complessiva di mq. 132,25, come da planimetria allegata.

Articolo 2 – Canone di Concessione

Il valore complessivo della concessione è di € (...../00). Il canone di concessione annuale, come da Offerta economica, è pari a euro _____ oltre IVA e sarà dovuto dalla sottoscrizione del contratto.

Il concessionario si impegna a versare il corrispettivo indicato in ratei mensili uguali e anticipati entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese di riferimento, mediante versamento diretto alla Tesoreria Comunale o tramite bonifico bancario, o nei modi diversamente indicati dal

concedente. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il pagamento del corrispettivo non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni dal concessionario, qualunque ne sia il titolo. Qualora il pagamento del corrispettivo non sia effettuato entro i termini richiesti, le Parti danno atto che saranno applicati a carico del concessionario gli interessi nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale nonché secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia di interessi.

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto, come previsto alla voce 16. CAUZIONE PROVVISORIA del BANDO DI CONCESSIONE, il CONCESSIONARIO ha provveduto ad effettuare un versamento in favore dell'Ente concedente, per un importo pari al 2% dell'importo complessivo della concessione.

ARTICOLO 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione avrà la durata di **anni 6 (sei)** con decorrenza dal 01/01/2023, rinnovabile di ulteriori 6 anni, a seguito di apposito provvedimento, previa rideterminazione del corrispettivo di concessione e verifica positiva dell'attività svolta. L'insediamento nell'immobile dovrà avvenire al più presto dopo la consegna dei locali compatibilmente con il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Alla scadenza della presente concessione la successiva assegnazione dei locali avverrà con procedura ad evidenza pubblica.

ARTICOLO 4 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

I locali oggetto di concessione si trovano all'interno di un immobile storico, tutelato dalla Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/04, sono di proprietà del Comune di Gualtieri, saranno concessi in uso al Concessionario nello stato di fatto in cui si trovano, sprovvisti di attrezzature e arredi, a tal fine il concessionario dichiara di essere a conoscenza delle condizioni dell'immobile e di ritenerlo idoneo all'uso.

Il Concessionario si impegna ad utilizzare gli spazi oggetto di concessione esclusivamente per lo svolgimento di attività di BAR pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, così come da vincolo di destinazione d'uso e parere in corso di rilascio da parte della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara e in ogni caso a non effettuare attività incompatibili con la natura del bene.

Si impegna inoltre a conseguire ogni e qualsiasi autorizzazione, licenza o permesso necessario, in base alle norme vigenti, per l'uso del bene in relazione all'esercizio dell'attività e a rispettare tutte le prescrizioni tempo per tempo imposte dalle Autorità competenti.

Il concessionario si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni ai locali concessi in concessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale concedente. Eventuali lavori di miglioria, modifica o ampliamento (preventivamente autorizzati dalla proprietà) non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento a favore del concessionario, salvo accordi particolari da stipularsi fra le Parti. In difetto il Comune avrà la facoltà di revocare la concessione, fatto salvo il risarcimento dei danni e/o la riduzione in pristino del bene. Il concessionario è costituito custode degli ambienti assegnati in concessione. Egli solleva il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire dal concessionario ed a terzi, da un fatto doloso o colposo del concessionario stesso o di terzi,

conseguenza di negligenza e trascuratezza sia nell'uso della cosa concessa quanto degli impianti che la dotano.

ARTICOLO 5 – OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il concedente si impegna a consegnare l'immobile nello stato di fatto visto ed accettato in maniera idonea per il suo uso. Il concedente garantisce che i locali concessi sono subordinati all'esito positivo del parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara che sono esenti da altri gravami ed oneri a qualunque titolo pregiudizievole per il pieno godimento e la completa disponibilità dello stesso lungo l'arco dell'intera concessione.

ARTICOLO 6 – AUTORIZZAZIONE PER L'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

Il locale viene concesso dotato dell'idonea autorizzazione all'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande vincolata ai locali oggetto della presente concessione e non trasferibile in altre zone del territorio comunale.

All'atto della firma della convenzione il concessionario dovrà far pervenire all'Amministrazione Comunale presso i competenti uffici la documentazione necessaria per le autorizzazioni amministrative prescritte dalle normative vigenti.

La concessione si intenderà revocata, qualora, durante l'esercizio, il concessionario per qualsiasi motivo perda i requisiti soggettivi indispensabili per la conduzione di un servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

ARTICOLO 7 -ALTRI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono interamente a carico del concessionario le spese concernenti: la tinteggiatura (previo consenso dell'Amministrazione Comunale interpellando l'Ufficio Tecnico), pulizia, le spese riguardanti le utenze elettriche, idriche, di riscaldamento, quelle relative alla raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani, nonché tutte le spese relative all'effettivo uso dei locali e alla fornitura di altri servizi comuni.

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 Codice Civile sono a carico del concessionario anche i piccoli interventi di manutenzione ordinaria degli impianti e in generale dei locali concessi (dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito). Il concessionario dovrà provvedere tempestivamente ad eseguirli, salvo il diritto del concedente di sostituirsi in caso di inadempienza e integrale rimborso da parte del concessionario medesimo delle spese entro 20 giorni dalla relativa richiesta. Le modalità di pagamento di tali spese saranno stabilite dal Comune di Gualtieri, che ne informerà con congruo anticipo il concessionario.

Il concedente potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile concesso, senza corrispondere alcuna indennità al concessionario, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice Civile.

Resta a carico dell'Ente concedente la manutenzione straordinaria. Il concessionario dovrà segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale, interpellando l'Ufficio Tecnico, le opere di manutenzione che non gli competono per concordare i modi e i tempi di esecuzione e dell'eventuale ripristino se ritenuto eseguibile e compatibile con gli strumenti di pianificazione dell'Ente.

ARTICOLO 8 – CONCESSIONE DEL CONTRATTO E SUBENTRO DI NUOVO CONCESSIONARIO

A pena di decadenza è vietata la sub-concessione, sia parziale che totale, anche se gratuita dell'immobile concesso. È espressamente vietata la cessione a terzi della presente concessione salvo non sia stata autorizzata la cessione da parte dell'Amministrazione Comunale, a pena di immediata rescissione dell'atto medesimo. Sempre a pena di decadenza devono essere preventivamente comunicate all'Amministrazione Comunale per l'approvazione anche le variazioni societarie quali la cessione di quote a terzi, il cambiamento del legale rappresentante, il cambiamento di tipo di società. Al termine del rapporto di concessione, il concessionario cessante è tenuto comunque, se richiesto dall'Amministrazione, a provvedere a che l'attività continui regolarmente durante le operazioni di trasferimento della concessione dell'immobile al suo successore.

ARTICOLO 9 – USO E MIGLIORIE

Il concessionario non può, senza il consenso scritto del concedente (che ne autorizzerà anche le modalità), eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, sovraccaricare i solai, ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio, esporre cartelli o insegne.

Eventuali lavori di adattamento dei locali o degli impianti in relazione a particolari esigenze del concessionario sono a completo carico dello stesso, previo consenso scritto del concedente (che ne autorizzerà anche le modalità). Il concessionario è responsabile sia verso il concedente che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile concesso e dei suoi impianti, ad esempio per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, detenzione di animali pericolosi o molesti, ecc..

ARTICOLO 10 – VISITE ALL'IMMOBILE

I funzionari delegati dell'Amministrazione Comunale hanno ampio diritto di accesso in tutti i locali ed in qualsiasi momento per la vigilanza dell'esercizio concesso e per l'accertamento e l'osservanza della concessione e delle disposizioni del presente contratto.

ARTICOLO 11 – REVOCA DELLA CONCESSIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 92, comma 3 del D. Lgs. n. 159/2011, il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva della sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 o di tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 comma 4 del citato Decreto, qualora accertati successivamente alla stipula del contratto.

Oltre a quanto previsto in generale dall'art. 176 del D. lgs. n. 50/2016 e dal Codice Civile costituiscono motivo di risoluzione del contratto i seguenti casi:

- la violazione degli obblighi posti in capo al concessionario di mantenimento dell'immobile in buono stato;
- l'uso dell'immobile da parte del concessionario per usi diversi da quelli contrattualmente stabiliti;
- la conduzione dell'attività in modo non coerente alle attività e alle finalità del Palazzo Bentivoglio.

Il Concedente si riserva inoltre la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per sopravvenuti e gravi motivi di pubblico interesse. In tal caso si applica quanto previsto dall'art. 176 del D. Lgs. n. 50/2016.

ARTICOLO 12 – GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

All'atto della firma del contratto il concessionario dovrà essere in regola con la documentazione necessaria per l'esercizio dell'attività commerciale prescritta dalle norme vigenti.

Il Concessionario, nelle forme di cui dall'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, per la sottoscrizione del contratto ha costituito la garanzia definitiva sotto forma di in data a favore del Concedente fino alla concorrenza di Euro (...../00).

La suddetta garanzia definitiva, parte integrante del presente atto, è conservata in atti a cura del Responsabile Unico del Procedimento.

Il concedente potrà richiedere al concessionario il reintegro della garanzia se questa sia venuta meno in tutto o in parte.

Il Concessionario, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, si obbliga a stipulare con primario assicuratore (e a mantenere in vigore per tutta la durata del contratto):

- polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Gualtieri) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte ed autorizzate in base alla presente concessione siglata con il Comune di Gualtieri comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 3.000.000,00 per sinistro;

- RCO Euro 3.000.000,00 per sinistro e Euro 1.500.000,00 per persona.

- Incendio e rischi accessori:

* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Gualtieri, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 per sinistro,

* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

ARTICOLO 13 – MODIFICA DEL PRESENTE CONTRATTO

Il presente contratto potrà essere modificato in qualunque momento con il consenso di entrambe le parti contraenti.

ARTICOLO 14 – PENALI

In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita, il concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale pari ad € 100,00 per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di concessione.

ARTICOLO 15 – CONTROVERSIE

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello di Reggio Emilia.

ARTICOLO 16 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese oneri e adempimenti inerenti e conseguenti al presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

ARTICOLO 17 – DISPOSIZIONI FINALI

La presente convenzione è immediatamente vincolante per il concessionario, mentre il Comune di Gualtieri sarà giuridicamente vincolato al momento del conseguimento delle approvazioni di legge.

Letto, accettato ed in conferma sottoscritto.

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO
