

SCHEMA DI CONCESSIONE

A TITOLO ONEROSO DI LOCALI ARREDATI UBICATI PRESSO IL CENTRO SERVIZI A PASSO DEL LUPO DENOMINATO “CHALET” PER L’ESERCIZIO DI ATTIVITA’ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

Art.1 - Oggetto della concessione.

1. La presente concessione ha per oggetto un locale bar ristorante denominato “Chalet” posto nel Centro servizi di Passo del Lupo, completo di arredi e attrezzature, contraddistinto al catasto urbano al foglio 48, mappale 133 sub. 24 di mq 250.
2. I locali descritti al precedente comma 1 sono destinati ad attività di somministrazione di alimenti e di bevande.
3. La concessione comprende altresì l’autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande

Art.2 - Durata della concessione e revoca.

1. La concessione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla sottoscrizione contrattuale, oltre ad eventuale proroga tecnica, ove richiesta dall'Amministrazione Comunale, fino a mesi 12 (dodici) successivi alla scadenza del contratto medesimo.
2. L’Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare la presente concessione, prima della scadenza, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 241/1990, art. 21-quinquies, fatto salvo l'indennizzo parametrato al solo danno emergente, nel caso ricorrano i seguenti presupposti: a) sopravvenuti motivi di pubblico interesse; b) mutamento della situazione di fatto; c) nuova valutazione dell'interesse pubblico originario.

Art.3 - Canone di concessione.

1. Il canone a fronte della concessione dei locali di cui al presente contratto è pari ad € ----
----- annui.

2. Il canone, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto al concedente mediante pagamento di n. 2 rate semestrali di pari importo, entro il 31 marzo e il 30 settembre di ciascun anno.

Art.4 - Consegna e restituzione dei locali.

1. I locali, comprensivi degli arredi e attrezzature indicati in allegato al presente atto (Elenco arredi e attrezzature) e degli impianti, sono concessi in buone condizioni ed alla scadenza della concessione, per qualsiasi motivo, il Concessionario dovrà restituire al Comune di Sestola tali locali, gli arredi, le attrezzature e gli impianti ricevuti nelle medesime condizioni, eventualmente dotati di analoghi e pienamente funzionanti arredi, attrezzature e impianti realizzati a cura e spese del Concessionario anche eventualmente in sostituzione di quelli esistenti, entro il termine indicato dal Comune medesimo, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

2. In caso di ritardata restituzione, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere una penale pari alla somma *pro die* corrisposta in base all'ultimo canone aggiornato, aumentata di € 100,00 (Euro cento/00) al giorno, per ogni giorno di ritardata consegna, a far tempo dalla data richiesta per la consegna dell'immobile, salvo che il ritardo non dipenda dal Comune concedente.

Art. 5 - Arredi attrezzature e lavori.

1. L'eventuale installazione di nuovi arredi ed attrezzature (anche sostitutivi di quelli esistenti) nei locali concessi ed ogni eventuale variazione anche riferita a lavori ed impianti, da realizzarsi a totale cura e spese del Concessionario, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.

Art.6 - Attività di commercio.

1. Nei locali oggetto di concessione dovrà essere esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande nell'ambito di quanto previsto dall'art. 6 della Legge della regione Emilia Romagna n.14/2003 e ss.mm.ii. con la più vasta gamma possibile di tipologie di offerta e col massimo orientamento alla qualità del servizio ed all'innovazione, compatibilmente con le caratteristiche storiche e monumentali dell'edificio, delle dimensioni dei locali e comunque nel rispetto delle normative in materia di igiene, sanità commercio e sicurezza dei luoghi di lavoro.

Art.7 - Obblighi del Concessionario.

1. Il Concessionario, in conformità a quanto stabilito dall'art. 10 delle "Norme regolamentari per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi", avrà a proprio carico il pagamento del canone, le spese di manutenzione ordinaria, la stipula di adeguata polizza assicurativa a garanzia dei danni derivanti dall'utilizzo dei locali, delle attrezzature impiegate, e dall'esercizio delle attività commerciali ivi previste, la parte concedente viene esonerata da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatto doloso o colposo proprio, dei collaboratori, dei dipendenti o di terzi in genere nell'uso dei beni costituenti l'azienda.

Il concessionario è obbligato al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza.

È proibito mutare la destinazione dei locali o procedere a trasformazioni, modifiche o miglorie dei beni senza il consenso scritto della parte concedente.

Il canone non è comprensivo di un'indennità per avviamento commerciale, pertanto non verrà riconosciuto nulla al momento della cessazione della concessione a titolo di "buona uscita"

2. A carico del Concessionario graveranno, in particolare, oltre al canone di concessione come definito in sede di offerta, anche le spese per consumi di utenze relative alla fornitura di energia elettrica, gas ed acqua potabile, le spese di manutenzione ordinaria degli spazi concessi, le eventuali spese per l'allestimento, anche parziale, dei locali tramite la sostituzione degli arredi, delle attrezzature, degli impianti esistenti al momento della consegna dei locali medesimi, ogni spesa gestionale connessa e quant'altro fosse necessario per l'utilizzo degli stessi, le spese per eventuali opere di adeguamento necessarie all'attività, imposte e tasse, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative ove dovute, e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione e successiva stipula della concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici.

3. Il Concessionario è tenuto ad intestare a suo nome le utenze autonome e a rimborsare al Comune, dietro richiesta, altre utenze collegate direttamente con l'impianto centrale del Centro servizi. Verrà successivamente determinata la percentuale di rimborso delle utenze comuni poste a carico del Concessionario, che saranno determinate sulla base dei reali consumi con riferimento ai locali concessi e sulla base di approfondimenti tecnici in corso da parte degli Uffici comunali preposti, finalizzati all'abbattimento dei consumi.

4. Le imposte e tasse dirette, indirette, e di vendita, sono a carico del Concessionario, come pure la tassa per i rifiuti solidi urbani TARI, rispetto alla quale il Concessionario dovrà provvedere ad intestarsi il relativo contratto presso l'azienda competente.

L'imposta IMU non è a carico del Concessionario.

5. Il Concessionario è tenuto a svolgere le attività in modo decoroso, assumendo tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione del locale e per la valorizzazione del contesto urbano in cui si inserisce.

6. Il Concessionario è tenuto a rispettare la normativa vigente relativa alle varie iniziative che svolgerà all'interno dei locali, tenendo indenne il Comune di Sestola da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

7. Il Concessionario è altresì tenuto ad osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

8. Il concessionario è tenuto alla stipula di una apposita polizza assicurativa per RCT e incendio relativa all'attività in concessione, compresi i beni e gli immobili, atti vandalici ecc. per un massimale non inferiore a € 1.500.000,00.

Art.8 - Divieti.

1. È vietata la sub-concessione dei locali a terzi salvo comunicazione ed accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

2. È vietato, per l'intera durata della concessione, il trasferimento delle autorizzazioni amministrative connesse alla presente concessione a soggetti diversi dal Concessionario.

3. Nel caso di società, eventuali modifiche della compagine sociale, compatibili con la normativa che regola le attività commerciali e le conseguenti autorizzazioni/licenze, dovranno essere preventivamente comunicate al Comune di Sestola – Servizio Patrimonio, che si riserva la facoltà di recedere dal contratto a suo insindacabile giudizio. In ogni caso il Comune non procederà al rilascio di autorizzazione nel caso in cui il Concessionario non abbia provveduto al pagamento di ogni debito pendente alla data di presentazione della citata comunicazione.

In caso di fallimento della società il Comune ha diritto di recedere senza alcuna comunicazione

4. Nei locali oggetto della presente concessione sono vietate, in qualunque forma, le attività che favoriscono le dipendenze, con particolare riguardo a quelle del gioco d'azzardo; il Concessionario si impegna direttamente e attraverso i suoi collaboratori a rispettare tale divieto.

Art.9 – Eventi non previsti

1. Nel caso che l'impianto, fabbricati, pertinenze ecc. oggetto della presente Concessione, per qualsiasi motivo non potessero essere utilizzati per rotture irreparabili, eventi meteorologici, eventi franosi ecc. il Gestore non potrà avanzare alcuna richiesta di risarcimento per eventuali mancati incassi o altri danni; in questo caso è consentito al Gestore solamente il recesso anticipato del contratto senza che gli vengano applicate le penali previste.

Art.10– Cauzione definitiva.

1. A garanzia del perfetto adempimento delle prestazioni dedotte in concessione, il Concessionario deve prestare, al momento della sottoscrizione del contratto, una cauzione definitiva pari ad una annualità del contratto in essere.

La cauzione definitiva dovrà essere prestata secondo una delle seguenti modalità alternative a scelta dell'offerente:

- a) mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del Dlgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, in possesso dei requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D. lgs. n. 58/1998. La fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata dai suddetti intermediari finanziari deve prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
 - la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, senza alcun onere probatorio per la stessa;
 - una validità di almeno 180 (centottanta) giorni a far corso dalla data fissata per la presentazione delle offerte.
- b) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Sestola.
- c) versamento presso la tesoreria del Comune di Sestola.

Art.11 - Inadempienze, penalità, decadenza.

1. Il Comune di Sestola applicherà una penale pari ad € 3.000,00 (Euro tremila/00) ogni volta che saranno accertate gravi violazioni degli obblighi derivanti dalla presente concessione, salvi i maggiori danni.

2. Il Comune di Sestola avrà ampia facoltà di procedere allo scioglimento del contratto previa dichiarazione di decadenza del Concessionario, da comunicarsi allo stesso con semplice lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite posta elettronica certificata, con preavviso di un mese, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale o extragiudiziale e, a discrezione dell'Amministrazione, all'escussione della cauzione, nel caso in cui si verificano ripetutamente le inadempienze per le quali è prevista l'applicazione della penale.

3. Nel caso di rinuncia alla concessione prima della scadenza da parte del Concessionario, il Comune di Sestola, fatta salva ogni azione di rivalsa sul piano civile per i danni che dovessero derivargliene, procederà all'escussione della cauzione.

4. Nel caso di ritardato pagamento del canone, verranno applicati a carico del Concessionario gli interessi nella misura del saggio di interesse legale vigente.

5. Qualora il Concessionario non paghi due rate consecutive di canone il Comune potrà, a proprio insindacabile giudizio, risolvere il presente contratto o proseguire nel rapporto, previa escussione della garanzia fideiussoria nei limiti di quanto dovuto.

Art.12 - Norme generali.

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente atto, si fa riferimento a tutte le norme regolanti le materie della concessione di immobili e le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Art.13 - Responsabilità.

1. Il Concessionario è costituito custode degli ambienti, degli arredi, delle attrezzature e degli impianti di cui alla presente concessione, ed è responsabile di ogni danno che dovesse verificarsi nella conduzione dell'immobile oggetto del presente contratto verso sé stesso, i propri dipendenti o terzi.

Art.14 - Modifiche e manutenzione dei locali, arredi, attrezzature ed impianti.

1. Eventuali interventi di modifica ai locali da parte del Concessionario potranno essere effettuati, solo previa autorizzazione del Comune, dal Concessionario stesso ed a sue spese e non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento, salvo accordi particolari concordati tra le parti; in tal caso il Concessionario dovrà richiedere i necessari permessi e autorizzazioni ai sensi della vigente normativa, a propria cura e spese, agli uffici ed enti competenti.

Ove il Concessionario, nel corso dell'intera durata contrattuale ritenga, previo accordo con i competenti uffici comunali, di provvedere alla sostituzione anche parziale di arredi e attrezzature, l'onere e le spese conseguenti allo smontaggio, al trasporto e all'eventuale smaltimento di detti beni, sono a carico del Concessionario; nel caso in cui il Comune disponga la conservazione anche parziale dei suddetti beni, il Concessionario, a propria cura e spese, dovrà provvedere al trasporto dei medesimi beni all'interno degli spazi indicati dal Comune.

2. Gli interventi di ordinaria manutenzione e manutenzione programmata relativa ai locali, agli arredi, alle attrezzature, nonché quelli riguardanti gli impianti installati all'interno e all'esterno dell'unità immobiliare concessa sono posti a carico del Concessionario a propria cura e spese.

Art.15 – Cessazione della concessione.

1. Alla cessazione, per qualsiasi motivo, della concessione e della eventuale proroga tecnica, è previsto quanto segue:

- gli arredi, le attrezzature, gli impianti di proprietà comunale ricevuti in consegna dovranno essere restituiti al Comune;
- gli arredi, le attrezzature e gli impianti eventualmente realizzati a cura e spese del Concessionario, anche in sostituzione di quelli ricevuti, diverranno proprietà a titolo gratuito del Comune.

Art. 16 - Risoluzione anticipata del contratto

1. Il Concedente avrà diritto di risolvere unilateralmente il contratto con decorrenza dalla data di notifica del provvedimento, fatto salvo il diritto del Concedente stesso al risarcimento degli eventuali danni subiti, al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- dopo la seconda contestazione scritta di eventuali addebiti per incuria nella concessione; nel caso di contestazioni di natura tecnica da parte della proprietà le valutazioni dovranno essere supportate esclusivamente da motivazioni di natura tecnica.
- qualora il Gestore ponga in essere atti che costituiscono direttamente o indirettamente gravi violazioni di leggi e regolamenti, ovvero inosservanza di ordinanze o prescrizioni dell'autorità competente e ripetute inadempienze ad obblighi di legge;
- in caso di fallimento o qualora il Gestore sia sottoposto a misure quali il concordato preventivo, l'amministrazione controllata ed altri analoghi provvedimenti;
- qualora il Gestore si sia reso responsabile di gravi violazioni del contratto;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui all'art. 3 e degli obblighi del presente bando;
- Ambo le parti hanno diritto di risolvere il contratto anticipatamente al termine della stagione estiva e con preavviso entro il mese di maggio, la suddetta risoluzione non comporta penali o indennizzo alcuno.

Art. 17 - Decadenza dalla concessione

1. Il Gestore decade dalla concessione in caso di fallimento, di scioglimento o cessazione del ramo d'azienda nel settore specifico.

Art. 18 - Cessione del contratto

1. È fatto espresso divieto al Gestore di trasferire in capo a terzi i diritti contemplati nel contratto.

Art. 19 - Modificazione del contratto

1. Ogni modifica ed integrazione al contenuto del contratto sarà valida ed efficace solo se approvata in forma scritta tra le parti.

Art.20 - Controversie.

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in merito al presente atto è competente il Foro di Modena.

2. Il Concessionario dichiara di eleggere domicilio speciale per ogni e qualsiasi evenienza riguardante il presente atto, ivi comprese eventuali azioni inerenti la cessazione dello stesso, presso la propria sede legale.

Art.21 - Spese dell'atto.

1. Le spese relative al presente atto sono poste a carico del Concessionario.

Art. 22 – Allegati

1. Formano parte integrante e sostanziale del contratto di Concessione i seguenti allegati

- Elenco arredi e attrezzature