

1.A Schema contratto di concessione d'uso

CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITUATA ALL’ INTERNO DELLA SEDE MUNICIPALE DA DESTINARE A BAR/CAFFETTERIA”

ART. 1. OGGETTO

Il Comune di Taggia , come sopra rappresentato, affida in concessione d'uso a _____, di seguito denominato concessionario, che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, il locale situato all'interno della sede Municipale in Via S.Francesco 441 della superficie di 25 mq, .

Tale locale si trova al piano primo dell' Edificio Comunale

I beni immobili sopra descritti sono indicati nella planimetria di cui all'allegato 1.C (contorno rosso).

Spetta al concessionario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività.

Qualora il concessionario non potesse gestire direttamente l'attività dovrà avvalersi di delegati in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente.

Nei locali descritti viene concesso l' esercizio dell'attività di Bar/Caffetteria che dovrà essere esercitata nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti, anche con riferimento all'aspetto igienico sanitario.

in riferimento all' immobile concesso come indicato nella planimetria alla C1 dalla quali traspare in modo chiaro la limitata superficie non è possibile in ragione degli spazi limitati la preparazione di piatti caldi o freddi, pertanto l' attività di somministrazione verrà esercitata dal soggetto gestore compatibilmente con le strutture individuate e le attrezzature delle quali lo stesso si doterà di concerto con l' ASL competente e tali circostanze verranno dichiarate nella NIA dal concessionario

E' assolutamente vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5,6 e 7 dell'art. 110 del TULPS.

L'ottenimento di eventuali permessi, licenze o abilitazioni che si rendessero necessari avverrà a cura e spese del concessionario.

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese ad arredare il locale da adibire ad esercizio pubblico per attività di BAR/CAFFETTERIA ed a mantenere locali concessi in ordine ed efficienza

- Nell'allestimento dei locali, il concessionario assicura l'osservanza delle migliori prescrizioni tecniche e l'esecuzione dello stesso a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto di tutte le condizioni e clausole espresse nel presente contratto, nelle disposizioni di legge e regolamentari vigenti, relativamente alla

qualità ed alle caratteristiche tecniche e di sicurezza di tutte le opere facenti parte dell'allestimento medesimo.

Sono inoltre a carico del concessionario eventuali modifiche ed integrazioni degli impianti tecnologici già realizzati dal Comune e necessari per un migliore svolgimento dell'attività, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4.

Il concessionario, prima di effettuare tali interventi, dovrà ottenere l'autorizzazione del Comune.

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il concessionario dovrà produrre al Comune una dichiarazione sulle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso e fornire le relative schede degli impianti aggiornate. Il presente contratto di concessione non potrà essere oggetto di sub concessione, comodato o cessione a terzi, anche parziale e/o gratuito,

ART. 2. DURATA

La presente concessione ha la durata di 6 (sei anni) anni con decorrenza dal ____ e termina pertanto il _____.

Alla scadenza pattuita il contratto di concessione s'intenderà risolto, senza bisogno di alcun preavviso, salvo eventuali proroghe sulla scorta della vigentenormativa all'atto della scadenza e previa valutazione tecnico-economica che l'A.C. vorrà adottare.

Tale eventualità sarà comunicata dal Comune al concessionario che sarà obbligato a proseguire l'attività per tutto il periodo di proroga alle stesse condizioni contrattuali.

Si riconosce la possibilità di recesso da parte del concessionario, da comunicare al Comune mediante lettera raccomandata (o posta elettronica certificata) almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, non prima però che siano trascorsi 4 (quattro) anni dalla data di avvio del contratto. In caso di recesso prima della scadenza del quarto anno contrattuale, il canone sarà comunque dovuto interamente per i primi quattro anni.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per gravi ragioni di interesse pubblico.

ART. 3. CANONE

Il canone annuo di concessione, derivante dall'applicazione della percentuale di rialzo offerta dal concessionario sul canone annuo posto a base di gara, è pari ad € ____ (____) oltre all'eventuale I.V.A. se dovuta nella misura di legge, da versare in due rate di pari importo entro il 31 luglio ed il 30 novembre di ciascun anno. Il versamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con l'indicazione della causale "rata canone concessione locale bar". Il canone di concessione è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, sulla base del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi). A tal fine sarà considerato l'ultimo l'indice pubblicato

dall'ISTAT prima della scadenza dell'annualità contrattuale. In caso di ritardo superiore a due mesi nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione, è facoltà del Comune risolvere il presente contratto secondo quanto previsto dal successivo art. 12, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge.

ART. 4. MANUTENZIONI E OBBLIGHI GENERALI

Le opere di manutenzione ordinaria dei beni oggetto di concessione sono interamente a carico del concessionario, mentre quelle di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune, fatta eccezione per gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto del presente contratto che sono a carico del concessionario (qualora proposti e realizzati dallo stesso), il quale dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Comune e la cui realizzazione sarà supervisionata dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa, in forma non esaustiva, si rinvia al disciplinare di concessione di cui all'allegato 1.B. Sono inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni che si rendessero necessarie a seguito dell'utilizzo non corretto dei beni oggetto di concessione o ad una loro mancata o insufficiente manutenzione, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria. Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile. Rimangono comunque a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di tale tipologia d'intervento. Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali ed agli impianti, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato dei locali, il tutto a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno. Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di alcuna indennità a favore del concessionario. Il concessionario è inoltre tenuto, per tutta la durata del contratto, al rispetto degli obblighi generali riportati nell'allegato 1.B.

ART. 5. APERTURA LOCALI

L'accesso al bar deve essere obbligatoriamente garantito durante l'orario di apertura al pubblico del Palazzo Comunale.

Il gestore è obbligato ad osservare il seguente orario di apertura minimo ed esercizio dell'attività in corrispondenza con l'orario di servizio dei dipendenti comunali:

- giorni feriali (escluso sabato) ove non sia previsto rientro pomeridiano: dalle ore 7.30 alle ore 15.00
- giorni feriali con rientri pomeridiani dalle ore 7.30 alle ore 18.00

Rileva altresì obbligatoria l'apertura:

- Nelle previste sedute Consiglio Comunale da 30 minuti prima dell'orario di convocazione sino a fine lavori;
- Nei giorni feriali e festivi, orario da concordare in concomitanza con manifestazioni, congressi, etc., secondo le esigenze dell'Amministrazione.

Al di fuori degli orari di apertura dello stabile comunale l'attività di Bar/caffetteria non potrà essere esercitata.

Il Comune si riserva la facoltà di modificare gli orari del servizio indicati, in corrispondenza di nuove o diverse esigenze di utilizzo dell'immobile comunale, a parità di condizioni economiche e normative.

Eventuali deroghe al presente obbligo dovranno essere autorizzate dal Comune.

ART. 6. UTENZE

Per quanto riguarda le spese accessorie derivanti dall'allacciamento ai servizi tecnologici si precisa che la porzione di immobile concesso e destinato a bar è dotata di utenze indipendenti e pertanto il concessionario deve provvedere ad attivare i relativi contratti di erogazione con gli enti preposti; le relative spese di attivazione e funzionamento dell'utenza sono interamente a carico del concessionario;

ART. 7. RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dei servizi indicati nel presente contratto, sono da considerarsi terzi i fruitori dei servizi erogati dal concessionario, il Comune di Taggia, gli eventuali dipendenti o prestatori d'opera dell'impresa concessionaria che operano, a qualsiasi titolo, presso i locali oggetto di concessione, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso la struttura stessa. Per tutta la durata del presente contratto, il concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per l'esecuzione del contratto, anche tenendo conto e adeguandosi ad eventuali sistemi di allarme che potranno essere installati successivamente, liberando il Comune di Taggia, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

Il Comune di Taggia prende atto che il concessionario ha stipulato le seguenti polizze assicurative con compagnie di primaria importanza:

a) Polizza assicurativa a copertura del rischio locativo, comprensiva di danni derivanti da incendio, scoppio, eventi atmosferici ed alluvionali con un massimale di € _____ per sinistro; la polizza dovrà prevedere la garanzia del "ricorso terzi da incendio" con un massimale di € _____ per sinistro.

b) Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi (RCT) a copertura dei danni provocati a persone o cose, con un massimale di € 1.000.000 per sinistro, considerando tra i soggetti terzi anche il Comune di Taggia

c) Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i dipendenti ed i prestatori d'opera a qualsiasi titolo (RCO), con un massimale di € 1.000.000 per sinistro. A titolo esemplificativo e non esaustivo tra i prestatori d'opera sono compresi anche i collaboratori, gli stagisti ed i tirocinanti.

Le polizze dovranno prevedere la rinuncia, in qualsiasi caso, alla rivalsa da parte della compagnia nei confronti del Comune. L'esistenza, la validità e l'efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la validità della copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

ART.8. UTILIZZO DEI LOCALI E DELLE EVENTUALI ATTREZZATURE

Il concessionario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali ed i beni che riceve in concessione, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione e manutenzione, e obbligandosi altresì a restituirli al Comune alla scadenza del contratto stesso nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali. Rimangono altresì a carico del concessionario lo smaltimento e la sostituzione delle eventuali attrezzature che nel corso del contratto dovessero deteriorarsi al punto da non essere più utilizzabili per lo svolgimento dell'attività. La riconsegna dei locali e delle eventuali attrezzature avverrà previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Le attrezzature acquistate dal concessionario a completamento delle dotazioni esistenti nonché quelle eventualmente acquistate in sostituzione delle attrezzature messe a disposizione dal Comune e non più utilizzabili resteranno di proprietà del concessionario. In qualunque momento il Comune potrà effettuare verifiche dell'esistente e dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente ad imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque a scorretto o negligente comportamento del concessionario – fatta salva la normale usura – quest'ultimo provvederà al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro. In caso di inadempienza da parte del concessionario, il Comune provvederà agli interventi necessari addebitando al concessionario un importo pari alla spesa sostenuta. Alla scadenza del presente contratto, i locali dovranno essere liberati dai beni di proprietà del concessionario.

ART. 9. OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA

Il concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore). Il concessionario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81. Il concessionario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi. Il Comune si riserva di controllare annualmente l'avvenuto pagamento,

relativamente ai lavoratori addetti al servizio in argomento, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti da parte del concessionario .Nel caso in cui i predetti versamenti non siano effettuati, il Comune ha diritto di adottare le opportune determinazioni fino alla risoluzione del contratto di concessione nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata al concessionario e da questi disattesa, con facoltà di provvedere direttamente al versamento di quanto dovuto dal concessionario a valere sulla cauzione definitiva di cui all'art. 14.

ART. 10. VIGILANZA SUL CONTRATTO

La competenza a vigilare sulla corretta esecuzione del contratto spetta al Servizio Patrimonio . Il Comune effettuerà dei controlli periodici di propria iniziativa oppure in seguito a eventuali segnalazioni scritte che dovessero pervenire sia da parte del gestore che da parte della clientela del pubblico esercizio.

ART. 11. INADEMPIMENTI E PENALI

Qualora si verificassero, da parte del concessionario, comprovate carenze di gestione, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto e dall'offerta presentata in sede di gara, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni al concessionario. Il concessionario deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 giorni dal ricevimento delle stesse. Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita al concessionario una penale da Euro 100,00 a Euro 500,00 a seconda della gravità dell'infrazione, che verrà dedotta dalla cauzione definitiva di cui all'art. 15.

ART. 12. RISOLUZIONE

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il presente contratto si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste. Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del concessionario, della comunicazione del Comune dell'attivazione della clausola risolutiva espressa.

ART. 13. REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione provvederà alla revoca della concessione qualora venisse meno anche uno solo dei requisiti dichiarati dal concessionario in sede di presentazione dell'offerta, che gli hanno consentito di partecipare all'asta pubblica. La revoca comporterà l'immediata risoluzione del contratto di concessione, senza oneri a carico del Comune.

ART. 14. CAUZIONE

Si dà atto che il concessionario ha costituito la cauzione di Euro _____ (_____), prescritta a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, mediante _____.

Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto per effettuare i pagamenti diretti previsti dall'art. 9 e nel

caso in cui vengano applicate le penali di cui all'art. 11 o in caso di inadempimento di quanto indicato nel precedente art. 8 in merito alla restituzione dei locali nelle stesse condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali. In ogni caso la cauzione definitiva è incassata totalmente laddove il Comune si avvalga della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 12 o disponga la revoca della concessione a norma dell'art. 13. Il concessionario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità della concessione, nel termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Comune. La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione Comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente contratto.

ART. 15. ELEZIONE DOMICILIO

Per ogni effetto del presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

ART. 16. RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non previsto dal presente contratto di concessione, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

ART. 17. SPESE CONTRATTUALI

Le spese per la stipula del presente contratto, per il versamento delle imposte di bollo e di registro, sono interamente a carico del concessionario. !

ART. 18. ALLEGATI

Costituiscono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- Allegato 1.B - Disciplinare manutenzioni e obblighi generali - Allegato 1.C – Planimetrie

Letto, accettato e sottoscritto