

**SCHEMA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'EDIFICIO DENOMINATO CHIOSCO SAN SEBASTIANO IN PIAZZA SAN SEBASTIANO A CAVRIANA.**

A mezzo della presente scrittura privata

TRA

L'architetto Stefano Righetti nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Cavriana (MN) (P.I. 00223070202), domiciliato per la funzione presso la sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267 del 18.08. 2000, di seguito indicato anche solo come "Concedente"

E

Il signor/a \_\_\_\_\_ (nome e cognome), nato/a a \_\_\_\_\_ provincia di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Residente in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Comune di \_\_\_\_\_ provincia di \_\_\_\_\_ Codice Fiscale n. \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore della Costituenda già Costituita Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Comune di \_\_\_\_\_, di seguito anche solo come "Concessionario"

1/8

**Art. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto della concessione è la gestione, a titolo oneroso, del servizio di bar ed eventualmente di altri beni soggetti a specifica autorizzazione, in base alla vigente normativa in materia di commercio, dell'edificio denominato Chiosco San Sebastiano in Piazza San Sebastiano a Cavriana (MN).

**Art. 2 — DESCRIZIONE DEL MANUFATTO**

I locali oggetto della presente concessione presso i quali sarà gestito il bar posto sul mappale n. 108 del foglio 17 del Comune di Cavriana è geo localizzato dalle coordinate 45.350243, 10.597144 ed è costituito da una superficie coperta di m<sup>2</sup>48.75 compreso il portico oltre a 25 m<sup>2</sup> di plateatico.

L'edificio, sito in piazza San Sebastiano a Cavriana è un chiosco in legno a pianta quadrata, nell'ambito dell'edificio è compreso un servizio igienico pubblico la cui cura è compito del concessionario, al chiosco è annesso un porticato in legno di pari dimensioni. L'edificio è inserite nella piazza San Sebastiano. La planimetria del complesso della piazza con inserito l'edificio è allegata alla presente.

Il Concessionario si impegna ad eseguire, a sue esclusive cura e spese, le eventuali opere che dovessero essere richieste nel rispetto delle vigenti ed emanande norme tecnico - igienico -sanitarie in relazione all'attività esercitata presso i locali in concessione.

Eventuali migliorie e/o cambiamenti al manufatto che il concessionario volesse apportare, dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dall'ufficio Patrimonio del Comune di Cavriana, in conformità alle normative vigenti. Tali modifiche non produrranno nessun ristoro patrimoniale al Concessionario da parte del Comune di Cavriana.

In tal caso dovrà essere consegnata al servizio Patrimonio apposita documentazione progettuale cui dovrà seguire necessariamente il visto di conformità.

Il Concessionario potrà dotare i locali oggetto della concessione di attrezzature, mobili e tutto quanto riterrà opportuno-per lo svolgimento dell'attività, e sempre che queste siano separabili dal manufatto senza arrecare danni.

Le attrezzature, i mobili e quant'altro rimarranno di proprietà del Concessionario ed il Comune non sarà tenuto a rilevarli alla cessazione della concessione o alla sua eventuale anticipata risoluzione.

Il concessionario dovrà, comunque, osservare nell'uso dei locali e delle attrezzature ogni prescrizione di legge e di regolamento emanate dalle competenti Autorità in materia di sicurezza e tutela sui luoghi di lavoro nonché di quelle relative all'igiene sulla preparazione degli alimenti nel rispetto della normativa Comunitaria e nell'applicazione della metodologia HACCP.

#### **Art. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE E AFFIDAMENTO DEL MANUFATTO**

La durata dell'affidamento della concessione è stabilita in anni 3 (tre) rinnovabile alle medesime condizioni per altri tre previo accordo tra le parti. Terminata la prima proroga la concessione potrà essere prorogata solo per il tempo strettamente necessario all'espletamento di gara ad evidenza pubblica e sottoscrizione del relativo contratto.

La presente concessione avrà decorrenza dal giorno di sottoscrizione del verbale di consegna e comunque entro il trentesimo giorno dalla data di esecutività della determinazione di affidamento della concessione, a cura del responsabile del Servizio Patrimonio o suo delegato, che provvederà in contraddittorio alla redazione del verbale di consegna e stato di consistenza.

#### **Art. 4 — SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE**

Non è ammesso il subentro da parte di terzi nella concessione se il Concessionario uscente non provvederà al pagamento integrale di tutte le pendenze economiche ed all'assolvimento delle altre obbligazioni a carico dello stesso, a qualunque titolo esistenti.

Il subentro della concessione sarà subordinato, in ogni caso, all'accettazione del contenuto, delle condizioni e dei termini fissati con il presente atto e dall'offerta vincitrice in sede di gara ed allegata alla presente.

Il subentro non costituisce nuova ed autonoma concessione. In caso di subentro il termine di validità di concessione rimarrà quello stabilito nel presente atto.

La richiesta di subentro dovrà essere presentata con almeno due mesi di anticipo rispetto la data nella quale dovrebbe conseguire efficacia e dovrà essere sottoscritta, per accettazione anche dal Concessionario. Alla richiesta deve essere allegata la documentazione attestante il possesso dei requisiti richiesti ai concorrenti in fase di gara.

In caso di accoglimento da parte del Comune di Cavriana, previa verifica del pagamento delle pendenze economiche e dell'assolvimento delle altre obbligazioni, il subentro nella concessione potrà, essere formalizzato con la sottoscrizione di un nuovo documento contenente nella sua integrità l'originaria concessione - contratto oppure a mezzo di firma per accettazione in calce alla convenzione. Se non espressamente e formalmente autorizzato dal Comune di Cavriana, è fatto divieto al Concessionario di affittare, locare o comunque concedere a qualsiasi titolo a soggetti terzi l'utilizzo e/o lo sfruttamento e/o lo svolgimento di attività diretta o indiretta degli spazi, ovvero delle attrezzature o delle tecnologie con le quali si occupano gli spazi per un uso diverso dal bar oggetto della concessione.

**ART. 5 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO BAR ORARI**

Gli orari di apertura/chiusura dell'esercizio dovranno essere insindacabilmente quelli offerti in sede di gara e allegati alla presente nell'offerta. È facoltà del concessionario concordare con l'Amministrazione Comunale, Servizio Patrimonio, nel rispetto delle disposizioni vigenti, un ampliamento dell'orario offerto oltre che l'apertura durante le manifestazioni organizzate e/o autorizzate dal Comune di Cavriana in Piazza San Sebastiano.

Sono consentiti altresì piccoli intrattenimenti musicali temporanei (dal vivo o mediante Dj), nel rispetto delle norme vigenti e del diritto alla quiete dei cittadini e comunque nei seguenti limite orario giornaliero massimo:

- dalla domenica al giovedì fino alle ore 23,30
- venerdì e sabato fino alle ore 24,00.

(limite classe VA dalle 6,00 alle 22,00 dB 67 — dalle 22,00 alle 6,00 dB 57, così come da regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose)

Il Comune di Cavriana informerà il gestore ogni qualvolta si autorizzerà l'uso di Piazza San Sebastiano per le predette manifestazioni indicando il/i giorno/i e l'orario.

Il servizio bar non potrà essere sospeso se non per cause di forza maggiore non imputabili alla responsabilità del Concessionario.

Il Reiterato mancato rispetto degli orari offerti in gara comporta la decadenza dalla concessione

Per reiterato si intende tre mancanze in un anno solare.

Il Comune di Cavriana può revocare o modificare, in qualsiasi momento, il provvedimento di concessione, qualora sopravvengono motivi di pubblico interesse che rendano non più possibile o diversamente realizzabile l'occupazione.

La revoca per motivi di interesse pubblico dà diritto alla restituzione del canone pagato in anticipo proporzionalmente al tempo intercorrente fra il giorno di effettiva riconsegna al Comune dello spazio o dell'area occupata e l'ultimo giorno del periodo al quale il pagamento si riferiva. Oltre al giusto ristoro per gli investimenti fatti per gli anni di convenzione rimanenti e non goduti.

**ART. 6 - DECADENZA E RISOLUZIONE DELL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE.**

Oltre a quanto altrove stabilito nella presente concessione, costituiscono causa di decadenza della stessa:

- a) la mancata corresponsione di due rate consecutive del canone dovuto;
- b) la reiterata e/o grave violazione o mancata ottemperanza anche di una sola clausola ovvero degli obblighi ed oneri posti a carico del Concessionario con la concessione;
- c) la mancata corretta manutenzione del manufatto;
- d) il fallimento del Concessionario.

Nell'ipotesi di cui alla lettera d) la decadenza si deve intendere automaticamente intervenuta alla data della dichiarazione di fallimento da parte del Tribunale competente.

Nelle ipotesi di cui alle lettere a) b) c), il Comune di Cavriana, previa contestazione degli addebiti, invita per iscritto il Concessionario inadempiente a formulare entro 15 giorni le ragioni a giustificazione del proprio comportamento. Qualora entro il citato termine il Concessionario non comunichi alcuna giustificazione

ovvero le giustificazioni vengano ritenute non fondate e/o non accoglibili, il Comune di Cavriana intima per iscritto al Concessionario di adempiere entro un congruo termine, non inferiore a 15 giorni. Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente capoverso l'affidamento si intenderà automaticamente decaduto e risolto di diritto.

Alla data d'intervenuta decadenza tutti i patti il Comune di Cavriana ed il Concessionario aventi valenza negoziale o contrattuale si intenderanno risolti. In nessun caso, a seguito della decadenza e della risoluzione di cui ai commi precedenti, il Comune di Cavriana sarà tenuto al rimborso di quanto pagato dal Concessionario a qualsiasi titolo, né a corrispondere a quest'ultimo alcunché, a qualunque titolo, né a tenerlo indenne da oneri e spese anche verso terzi e né al subentro nelle obbligazioni dallo stesso assunte.

La risoluzione anticipata a causa dell'intervenuta decadenza del Concessionario comporta a carico di quest'ultimo il risarcimento dei danni. A tal fine il Comune di Cavriana Si rivarrà su eventuali somme spettanti al Concessionario e, comunque, sulla garanzia da quest'ultimo prestata, ai sensi di quanto successivamente disposto nell'art. 9.

Eventuali ritardi comporteranno l'applicazione degli interessi di mora, stabiliti dalla legge, sulle somme non versate, che potranno essere recuperate dal Comune con il procedimento esecutivo.

#### ART. 7 - RECESSO DEL CONCESSIONARIO.

Qualora il Concessionario voglia recedere anticipatamente dal contratto dovrà inviare raccomandata A.R. per la disdetta della concessione almeno 90 gg. prima dalla data di effettivo rilascio.

In caso di recesso dovrà essere redatto, in contraddittorio tra rappresentanti del Concessionario e del Comune di Cavriana, apposito verbale di rilascio del manufatto.

Nell'ipotesi di cui al comma 1 il Concessionario sarà tenuto al versamento del canone di concessione fino alla data di effettivo rilascio del manufatto.

Per il periodo rimanente il Comune di Cavriana si riserva la facoltà di affidare il manufatto interpellando i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria.

L'affidamento verrà effettuato mediante procedura negoziata con i concorrenti dell'originaria procedura di gara.

Qualora il Concessionario per l'espletamento del servizio in oggetto si avvalga di personale dipendente, allo stesso Concessionario faranno a carico tutti gli adempimenti previsti dalla legge in materia di assunzioni.

L'Amministrazione ha facoltà di effettuare verifiche periodiche sullo stato di manutenzione dei beni, anche senza preavviso al Concessionario.

#### ART. 8 — AMMONTARE DEL CANONE.

Il canone annuo ammonta a € \_\_\_\_\_ +4.102,77= \_\_\_\_\_

Per i periodi inferiori all'anno l'importo dovuto è ottenuto dividendo il canone annuo per 365 e moltiplicando il quoziente per il numero dei giorni.

Dal secondo anno solare il canone sarà adeguato annualmente di una percentuale pari al 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati (FOI) e verificatasi rispetto all'anno precedente.

L'importo del canone dovrà essere corrisposto al Comune di Cavriana in rate trimestrali anticipate con scadenza al giorno 5 gennaio, 5 marzo, 5 giugno, 5 settembre.

Si intendono esclusi dal sopraccitato canone e sono posti a carico del soggetto aggiudicatario gli oneri per smaltimento rifiuti.

Per aperture straordinarie autorizzate al di fuori del periodo previsto (aprile — ottobre) l'assegnatario dovrà pagare un canone giornaliero pari ad euro 35 00 (solo in questo caso comprensivo di canone, occupazione suolo pubblico e tassa Rifiuti).

#### ART. 9 — CAUZIONE.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con la presente concessione, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, con la sottoscrizione del presente atto il Concessionario consegna al Concedente una fidejussione bancaria, a prima richiesta, che preveda espressamente la formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione, con validità per tutto il periodo di durata del contratto, per un importo pari a 10% (dieci per cento) del canone annuo moltiplicato per tutti gli anni di durata della concessione (3 anni). La cauzione definitiva è mantenuta nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto. Essa pertanto andrà reintegrata tutte le volte che su di essa il Comune opererà prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione della concessione. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dal Comune, quest'ultimo ha la facoltà di risolvere il contratto, con le conseguenze previste per i casi di risoluzione dal presente atto.

#### ART. 10 — OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è personalmente responsabile, sia nei confronti dell'Amministrazione Comunale, che di terzi, per ogni danno e responsabilità conseguenti e dipendenti dall'espletamento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande/bar oggetto della presente concessione.

Sono a totale carico del Concessionario, dalla data di decorrenza della concessione e per tutta la durata contrattuale, tutti gli oneri derivanti, di seguito riportati:

- custodire con diligenza e decoro il manufatto con l'annessa area pertinenziale;
- scrupolosa, continua e sistematica pulizia del manufatto e degli spazi esterni utilizzati per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande/bar contrassegnati nell'allegata planimetria;
- alla scrupolosa, continua e sistematica pulizia dei bagni pubblici in dotazione al manufatto, individuati nella allegata planimetria;
- all'apertura, nelle giornate di svolgimento di manifestazioni organizzate e/o autorizzate dal Comune di Cavriana;
- alla raccolta ed al conferimento dei rifiuti secondo le indicazioni dei servizi comunali;
- alla pulizia sistematica dei banconi del bar, dei macchinari, attrezzature, suppellettili dell'arredamento e degli ambienti;
- ad effettuare la sanificazione periodica delle aree e delle attrezzature;

- ad assicurare ed effettuare a proprio carico la regolare fornitura di carta igienica, sapone lavamani e prodotti disinfettanti, idonei a mantenere i servizi igienici di cui sopra nelle migliori condizioni di pulizia e di rispondenza alle migliori norme igieniche;
- ad effettuare tutte le operazioni di manutenzione ordinaria del manufatto, delle attrezzature/impianti avute in consegna dal Comune all'atto della sottoscrizione del contratto e degli spazi pertinenziali esterni individuati come zone oggetto della presente concessione;
- manutenzione verde area San Sebastiano (mq 3.450 - planimetria allegata) con undici (11) tagli annui (date tagli da concordare con il ufficio tecnico comune);
- il funzionamento degli impianti, delle attrezzature e servizi connessi;
- i costi per la fornitura delle utenze (di acqua, energia elettrica, gas, etc.) compreso oneri derivanti alla intestazione delle forniture mediante stipula dei relativi contratti per allaccio e/o volturazione contatori;
- l'impiego del personale necessario;
- le spese per il pagamento della tassa di smaltimento rifiuti solidi urbani;
- le licenze e/o le autorizzazioni sanitarie necessarie per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande/bar; Resta ad esclusivo carico del Concessionario ogni responsabilità, di qualsivoglia natura e specie, per qualsiasi danno, molestia o quant'altro possano essere arrecati e contestati da terzi per effetto del rilascio o di fatti conseguenti all'esecuzione di quanto autorizzato con il presente atto.

A tal fine il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune di Cavriana da qualsiasi pretesa avanzata da terzi in ragione del presente atto.

Il Concessionario è l'esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni relative alla tutela infortunistica e sociale delle maestranze impiegate nella gestione dell'attività.

È fatto carico allo stesso di adempiere, nei riguardi del proprio personale dipendente, agli obblighi assicurativi e ad ogni altro patto di lavoro stabilito per il personale stesso.

Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità civile e penale per danni a persone o cose, anche per colpa di terzi, che possano in qualsiasi modo derivare dallo svolgimento dell'attività gestionale posta in essere in forza della presente concessione e per tutta la durata della concessione.

A tal scopo il Concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa "rischio locativo" e ad inviarne copia al Concedente che si allega alla presente.

#### **ART. 11 — OBBLIGHI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Sono a totale carico dell'Amministrazione Comunale di Cavriana gli oneri derivanti da: la manutenzione straordinaria delle strutture portanti mentre gli interventi sulle finiture e sugli impianti essendo strettamente connessi con la concessione e l'uso del locale sono a carico del concessionario senza che questo possa pretendere alcun ristori da parte dell'amministrazione. L'esecuzione a carico dell'Ente degli interventi ad esso spettanti non sarà garantita nel caso in cui la necessità di tali interventi sia derivata dall'inottemperanza da parte del Concessionario delle operazioni di ordinaria manutenzione, o da incuria, disattenzione, incompetenza da parte dello stesso o di terzi fornitori.

Gli interventi resi necessari da cause di forza maggiore.

ART. 12 — RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Il contratto di concessione può essere risolto anticipatamente su proposta di una delle parti contraenti, in maniera consensuale, previa regolamentazione dei rapporti conseguenti.

La concessione può essere altresì revocata dall'Amministrazione Comunale mediante risoluzione del contratto, previa contestazione scritta e motivata ai sensi dell'art. 1456 C.C. in tutti i casi in cui il Concessionario si renda inadempiente agli obblighi derivanti dalla concessione, senza che lo stesso possa pretendere compensi di alcun genere salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di Cavriana al risarcimento di ogni danno diretto ed indiretto.

ART. 13 — CONTROVERSIE — FORO COMPETENTE

Nel caso in cui le parti decidano di adire alle vie giudiziarie le stesse riconoscono competente il Foro di Mantova.

ART. 14 — NORME FINALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente concessione, le spese di registrazione se dovute, sono a carico del Concessionario.

La presente convenzione sarà oggetto di modifica a seguito dell'adozione di regolamenti e atti amministrativi in materia, ai fini di un automatico adeguamento alle norme in essi contenute.

In caso di controversia in merito all'interpretazione di quanto contenuto nella concessione o negli atti propedeutici fino ad ora approvati, varrà l'interpretazione più favorevole al Comune.

Alla luce del fatto che, stante la data di pubblicazione del bando la stagione 2018 è da considerarsi compromessa, i locali saranno consegnati nel 2018 il pagamento avverrà solo dal 2019 e per gli anni 2019-2020-2021.

Si richiamano integralmente le norme del codice civile per quanto compatibili.

Allegati:

- A planimetria del piazzale
- B Offerta presentata in sede di gara (da allegare in sede di Firma)
- C Polizza Assicurativa rischio locativo (da allegare in sede di Firma)

per il Comune di Cavriana

per il Concessionario

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12

per il Comune di Cavriana

per il Concessionario

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ALLEGATO A – Planimetria di Piazza San Sebastiano

