



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

BOZZA DI CONCESSIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

II COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato anche Concedente), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, legalmente rappresentato dal dr. Alberto Prampolini, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il 08/09/1976 (Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M), in qualità di dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 106451 del 29/06/2020, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù degli artt. 59 dello Statuto comunale e 49 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti

concede in uso

al Sig./alla Ditta (Concessionario).....

.....

.....

l'immobile di seguito descritto:

DESCRIZIONE IMMOBILE: locale per uso bar, con attività di somministrazione alimenti e bevande, nei limiti consentiti dal vigente Regolamento Comunale d'igiene, sito al piano terra del nuovo Palazzo di Giustizia, in Reggio Emilia via Paterlini n. 1.

PATTI CONTRATTUALI:

Art.1) OGGETTO

La presente concessione amministrativa ha per oggetto la conduzione dell'immobile sito nel Palazzo di Giustizia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 111 mappale 143 sub. 4 di categoria C/1, superficie catastale mq. 53,00 e rendita catastale Euro 619,75 da adibirsi a bar con relative attività di somministrazione.

Art.2) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione é fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal e con scadenza al, rinnovabile alla suddetta scadenza per un uguale periodo alle stesse condizioni, previa richiesta del Concessionario che dovrà pervenire con lettera

raccomandata A.R. o PEC da inoltrarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il rinnovo deve essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione, rimanendo comunque subordinato alla positiva verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste. Per quanto non espressamente menzionato, si farà riferimento alle disposizioni del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera C.C. I.D. n°110 in data 29/10/2018 e s.m.i.

Art.3) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione è fissato in Euro....., da versare in rate trimestrali/semestrali posticipate di Euro..... ciascuna al..... di ogni anno, su richiesta del Comune tramite procedura PagoPa.

Fino alla data del 31/12/2021, l'importo del suddetto canone sarà ridotto del 50%.

Decorsi 30 giorni dalla scadenza indicata sul titolo di incasso, il mancato pagamento totale o parziale del corrispettivo dovuto costituisce in mora il Concessionario, ai sensi dell'art. 1219 del C.C., in ogni caso e qualunque ne sia la causa.

Da tale data verranno calcolati gli interessi di mora al tasso di intervento in vigore.

Detto corrispettivo sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni massime del costo vita accertate dall'ISTAT, al 100%. Le parti convengono che l'aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Concedente.

Art.4) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo. Nell'ipotesi di una futura cessione d'azienda, il Concessionario titolare è pertanto tenuto a richiedere il preventivo consenso del Concedente, che potrà autorizzare il subentro di un nuovo soggetto nell'esercizio della concessione, purché questo sia in possesso dei necessari requisiti e avvenga nel rispetto delle finalità di cui al precedente art. 1). Il Concedente si impegna a rilasciare di norma il predetto consenso, fatte salve eventuali gravi motivazioni che saranno notificate.

Art.5) REVOCA O RECESSO ANTICIPATO

Il Concedente potrà revocare la concessione in qualsiasi momento, qualora il locale venisse utilizzato per scopi diversi dalla destinazione originaria o qualora il Concessionario contravvenisse ad una qualsiasi delle clausole della presente scrittura.

La concessione potrà essere revocata anche nel caso che eventuali gravi reclami

dell'utenza nei confronti dell'esercizio siano riconosciuti fondati, nel caso di mancato o ritardato pagamento del canone dovuto, al verificarsi di qualsiasi atto di omissione che comprometta il servizio o leda la convivenza del luogo, ovvero qualora il concessionario dia luogo a somministrazioni non consentite dalla legge.

L'eventuale provvedimento di revoca dovrà essere notificato dal Concedente con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, a mezzo di specifica comunicazione scritta.

Al verificarsi di detta eventualità, il Concessionario non avrà diritto a forme d'indennizzo, fatto salvo il rimborso del corrispettivo pagato, in misura proporzionale ai mesi di utilizzo della struttura che gli saranno in tal modo sottratti.

In caso di revoca della concessione per causa imputabile al Concessionario, resta impregiudicato il diritto a favore del Concedente ad ottenere il risarcimento di ogni eventuale danno subito.

Al Concessionario è analogamente riconosciuta una facoltà di recesso anticipato, con preavviso di 6 (sei) mesi, senza alcun onere a suo carico.

Art.6) AUTORIZZAZIONI DI ESERCIZIO

Il Concessionario è tenuto a munirsi di tutte le autorizzazioni di legge necessarie per lo svolgimento della propria attività di pubblico esercizio.

Il Concedente riconosce al concessionario la possibilità di cedere la presente scrittura quale parte integrante e sostanziale dell'Azienda, in caso di formale cessione della stessa, previa comunicazione scritta, con adeguato preavviso. Fatta salva un'avversa azione da parte del Concedente stesso, che nel caso dovrà riportare motivate ragioni.

Art.7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Concedente fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, n. 00389-097652-2016 in corso di validità. Il Concessionario dichiara di averlo ricevuto, unitamente alle informazioni tecniche del caso.

Art.8) ARREDAMENTO DEI LOCALI

Il Concessionario assume l'impegno affinché i propri arredi e attrezzature del bar siano il più possibile adeguati e funzionali alle attività di somministrazione del bar, idonei a garantire la normale attività nonché compatibili col decoro del Palazzo di Giustizia.

Tali arredi ed attrezzature sono e resteranno di sua proprietà, con l'obbligo di curarne l'ordinaria e straordinaria manutenzione, reintegrandoli all'occorrenza, affinché la gestione del bar rimanga efficiente e rispondente alle finalità cui è destinata.

Art.9) STATO DI CONSEGNA E ONERI ACCESSORI

Il Concessionario dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito. I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto in cui si trovano.

Il rinnovo del tinteggio degli interni è posto a carico del Concessionario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Per le spese relative alle utenze di tipo condomiale centralizzato (acqua potabile, riscaldamento ed energia elettrica), il Concessionario verserà inoltre, a titolo di rimborso spese, la somma annua forfettaria di Euro 2.288,00 rivalutabile periodicamente in funzione degli aumenti delle rispettive tariffe. Il pagamento di detto rimborso spese avverrà a favore del competente Ministero per la Giustizia, secondo modalità che gli saranno da medesimo indicate.

Le spese telefoniche e per smaltimento rifiuti saranno invece pagate ad utenza diretta.

Art.10) PULIZIA DEI LOCALI

Il Concessionario avrà l'onere della pulizia dei locali assegnatigli e delle aree circostanti, per quanto di frequentazione della propria utenza.

In materia di controllo e vigilanza, che nel Nuovo Tribunale viene eseguita da apposite organizzazioni di polizia ex lege, il Concessionario dovrà altresì provvedere alla vigilanza ed alla custodia dei locali in suo possesso.

Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di terzi.

Art.11) CONDIZIONI D'USO E MANUTENZIONE

Il Concessionario dovrà far uso dell'ordinaria diligenza al fine di assicurare un razionale e responsabile utilizzo delle strutture affidategli, dovrà inoltre curare che gli utenti dell'esercizio assumano sempre un contegno corretto e civile. Il Concessionario si impegna a rispettare un orario di apertura e chiusura compatibile con le altre attività che si svolgono all'interno del Nuovo Palazzo di Giustizia.

Ogni intervento di modifica, variazione e/o eventuale miglioramento al locale affidato in concessione, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Concedente.

Le spese di straordinaria manutenzione dell'immobile concesso sono di norma a carico del concedente, mentre le piccole riparazioni e l'ordinaria manutenzione di cui all'art.1609 del C.C. sono a carico del Concessionario. Il Concessionario è tenuto ad eseguire tempestivamente gli interventi a suo carico, comprese le verifiche periodiche di

funzionamento degli impianti tecnologici, segnalando prontamente al Concedente l'eventuale esigenza di opere di sua spettanza.

Il Concessionario risponderà pertanto di eventuali danni all'immobile che risultassero imputabili a tardiva segnalazione.

In difetto il Concedente avrà facoltà di revocare la concessione, rimanendo salvo ed impregiudicato il diritto al risarcimento dei danni e/o alla riduzione in pristino del bene.

Di contro il Concessionario, ove il Concedente decidesse di non avvalersi delle facoltà predette, non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate.

Art.12) RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE

Il Concessionario é costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il Comune (concedente) da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso Concessionario ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Concessionario dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della concessione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

Art.13) GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Concessionario dichiara di aver già costituito a favore del Concedente fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a tre mensilità del canone, con impegno a rinnovarla e mantenerla integra fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile, non potendosi svincolarla se non dietro espresso consenso del Comune.

Detta somma costituisce garanzia sia per eventuali danni riscontrati in sede di riconsegna dell'immobile che per l'eventuale mancato pagamento del canone d'uso pattuito per un periodo superiore ad un trimestre.

La fidejussione dovrà contenere la clausola di "riscossione a prima richiesta", tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Dovrà altresì contenere la rinuncia alle eccezioni che spettano al debitore principale di

cui all'art. 1945 c.c., con impegno a pagare a semplice richiesta scritta del Comune per quanto dovuto. Il Concessionario è tenuto ad integrare la fideiussione di cui il concedente abbia dovuto valersi in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento.

Art. 14) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

Art.15) SPESE CONTRATTUALI

Il Comune (concedente) provvederà alla registrazione della scrittura e relativo al pagamento dell'imposta di registro, di cui chiederà successivamente il rimborso nella misura sopra indicata. Nel caso di cessazione anticipata della concessione per qualsiasi causa, il Concessionario avrà diritto a rimborsi solo nella misura in cui gli importi versati alla Agenzia delle Entrate potranno essere recuperate da parte del concedente.

In ipotesi di recesso e/o revoca della concessione le spese di registro sono a carico della parte al cui comportamento è imputabile e/o attribuibile la relativa causa.

Art.16) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 3) entro i termini fissati, per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 13), la deficitaria/mancata pulizia (art. 10) e manutenzione (art. 11), l'elusione del divieto di cui all'art. 4), il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (art. 1), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (artt. 11), produrranno ipso iure la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del concedente nonché le responsabilità connesse allo speciale status del bene oggetto di concessione. In ogni caso il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal concessionario al Concedente alle scadenze convenute costituirà il Concessionario in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti nei precedenti articoli non comportanti ipso iure la decadenza della concessione, il Concedente, a mezzo di lettera raccomandata A.R, intimerà al Concessionario l'adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la decadenza della concessione, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del concedente.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato esercizio della attività secondo orari di cui all'art. 11), salvo giustificati motivi che il Concedente si riserva di valutare, a sua discrezione;
- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il concessionario;
- il mancato possesso delle autorizzazioni necessarie per l'apertura del pubblico esercizio, la perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività e/o cessazione dell'attività svolta dal concessionario, per qualsiasi causa;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali concessi;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fidejussione;

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Concessionario è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Concedente.

Art. 17) FORO COMPETENTE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano trattate dal Tribunale di Reggio Emilia e/o del Tribunale amministrativo regionale, secondo materie di competenza.

Art.18) ELEZIONE DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Concessionario elegge il proprio domicilio in

Art.19) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti dichiarano che i dati personali forniti per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 “GDPR” e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali”.

Tali dati personali sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per le sole finalità connesse all'esecuzione del presente contratto e per adempiere ad eventuali obblighi previsti dalla legge, dai regolamenti o dalla normativa comunitaria in ambito civilistico, fiscale e contabile.

Art. 20) RINVIO

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla presente scrittura siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia e/o del TAR se di competenza.

Art. 21) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16),17), 18), 19), 20), 21).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE