

ALLEGATO 3

SCHEMA CONTRATTO DI CONCESSIONE

SOGGETTO CONCEDENTE: Comune di Reggio Emilia (di seguito denominato Concedente), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale 00145920351, rappresentato dal Dr. Roberto Montagnani, nato a Reggio Emilia il 20/09/1966, codice fiscale MNTRRT66P20H223H, in qualità di Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sport.

SOGGETTO CONCESSIONARIO: Ditta _____
(di seguito denominata Concessionario), con sede legale in Reggio Emilia,
via _____ n.____, Partita IVA n._____
rappresentata dal Sig. _____ nato/a
a _____ il _____ C.F. _____

1) OGGETTO

Il presente contratto di concessione ha per oggetto il prefabbricato ligneo di proprietà comunale ad uso bar posto all'interno del parco pubblico di via Fucini-via Belojannis, attiguo alla pista ciclo-pedonale del Torrente Crostolo.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, l'immobile è precisamente censito sul Foglio 211 col mappale 1202, di categoria C/1 (negoziato), classe 5, superficie catastale mq.35,00 e rendita catastale di Euro 218,56.

Al Catasto Terreni è censita una superficie di mq. 99,00 in quanto comprende il pertinente e più ampio basamento in cls. di posa della struttura.(mt.10x10 circa).

La struttura è dislocata interamente al piano terra e comprende lo spazio d'ingresso e somministrazione, con annessi piccolo laboratorio, disimpegno e servizio igienico completo di antibagno riservato al personale.

Sul retro, sono presenti ulteriori n.2 servizi igienici idonei per disabili, il primo riservato all'utenza del bar, il secondo dedicato ai cittadini utenti del parco e pista ciclo-pedonale.

2) FINALITA'

L'immobile sopradescritto viene assegnato con specifica destinazione d'uso di bar, con attività aperta al pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande, nei limiti consentiti da vigente Regolamento Comunale d'Igiene, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

Ad integrazione delle pertinenti norme in materia, si deve intendere tassativamente esclusa la somministrazione di bevande alcoliche.

Si intende inoltre vietata l'installazione e l'uso degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 110 del TULPS, cioè apparecchi con video giochi e slot-machines con premi in denaro.

3) 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 RACC. A.R. da inoltrarsi almeno 6 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

4) CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione, è stabilito in Euro _____ annui, da versare in rate trimestrali/semestrali anticipate al primo giorno del trimestre/semestre di ogni anno, su specifica richiesta del Comune (Concedente).

La prima rata anticipata dovrà essere corrisposta a decorrere dalla data di stipula del contratto, come fissata al precedente art. 3.

Il pagamento del canone sarà dovuto indipendentemente dall'inizio dell'attività da parte del concessionario entro la data di decorrenza pattuita.

A titolo di indennizzo per l'esecuzione posta a carico del Concessionario di interventi concordati di manutenzione straordinaria, si conviene inoltre la decurtazione dal canone di un importo equivalente alle spese effettive sostenute documentabili con fatture, fino a concorrenza massima di Euro 10.000,00 suddiviso in n°2 rate deducibili dalle prime due annualità del canone medesimo (vedi dettaglio tecnico art.6).

A decorrere dal 2° anno il canone pagato sarà poi aggiornato annualmente, in base alle variazioni massime accertate dall'ISTAT nell'anno precedente, al 100%.

Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Concedente.

5) DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

E' 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 (a sua discrezione) autorizzare il subentro di un nuovo soggetto nell'esercizio della concessione, purché in possesso dei necessari requisiti e nel rispetto delle finalità di cui al precedente art. 2) .

Il Concedente si impegna a rilasciare di norma il predetto consenso, fatti salvi eventuali gravi motivi. L'autorizzazione non sarà in ogni caso rilasciata qualora non siano trascorsi almeno tre (3) anni dalla stipula del presente contratto.

6) CONSEGNA E RICONSEGNA

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

Sono vietate le modifiche dei locali, il Concessionario potrà però eseguire, previa autorizzazione, eventuali modeste variazioni/integrazioni interne che si rendessero necessarie in funzione dell'arredamento del bar.

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

L'arredamento e le attrezzature necessarie per allestire i locali in funzione all'esercizio dell'attività pattuita saranno a carico del Concessionario.

Al termine (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) della concessione, il Concessionario dovrà sgomberare i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili, rilasciando i locali liberi da persone e cose, riconsegnandoli in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Il Concessionario si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio e documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Concessionario sarà assoggettato al pagamento del canone salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Concedente.

7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è escluso dal campo di applicazione del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. e da tutta la normativa inerente la certificazione energetica degli edifici, in quanto trattasi di fabbricato isolato con superficie utile totale inferiore a 50 mq., rif. Art. 3 comma 3 lettera d).

8) POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO

Il Concessionario avrà la facoltà di eseguire un piccolo ampliamento sul lato est della struttura, per incremento di superficie di mq. 10,00 circa, sulla base del progetto di massima allegato quale parte integrante alla presente scrittura, che Egli svilupperà nella forma esecutiva tramite un Tecnico abilitato di sua fiducia, previa condivisione ed autorizzazione del competente servizio comunale.

A tale riguardo, il Concessionario dichiara di essere a conoscenza che la struttura è collocata all'interno di una zona che il RUE classifica a verde pubblico, sottoposta a vincoli di tipo ambientale e di governo idro-geologico, di cui si dovrà tenere conto in fase di progettazione.

Restano pertanto a carico del Concessionario tutte le pratiche amministrative che si rendono necessarie, con relativi adempimenti, che in forza del presente contratto Egli è delegato a presentare presso le competenti autorità, fatta salva la preventiva autorizzazione di cui al comma 1 del presente articolo.

L'esecuzione dell'ampliamento è subordinata, in ogni caso, ad espletamento con esito positivo del relativo iter edilizio.

Si intendono escluse dai compiti del Concessionario solo le pratiche per il conseguente adeguamento catastale, a cui provvederà la proprietà.

Le opere ed addizioni così (eventualmente) realizzate dal Concessionario saranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio del Comune, previo collaudo, il quale gli riconoscerà un indennizzo di importo corrispondente alla spesa effettiva sostenuta e documentata con fatture, fino a concorrenza massima di Euro 10.000,00 (compresa IVA e spese progettuali), con modalità e tempi meglio specificati al precedente art. 4).

Tutte le opere previste all'interno dei locali dovranno essere affidate alla direzione di un Tecnico abilitato, eseguite a cura di ditte specializzate che utilizzeranno materiali di buona qualità, il Comune ne presiederà l'esecuzione tramite il proprio personale, con funzioni di supporto tecnico e di controllo.

Il Concessionario non avrà invece diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non espressamente autorizzate in forma scritta, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la concessione.

9) POSSIBILITA' DI DISTESA STAGIONALE

Con le dovute procedure amministrative, il Concessionario è autorizzato a richiedere la concessione per eventuale distesa stagionale di tavoli e sedie, su area del parco pubblico adiacente alla struttura.

La posizione e consistenza dell'area concessa per la distesa, la durata ed il canone (COSAP) dovuto andranno definite dal competente servizio comunale, in applicazione al vigente "Regolamento comunale per la concessione delle aree pubbliche", tenuto conto della particolare collocazione della struttura e della natura del servizio di pubblica utilità che il Comune intende offrire ai cittadini. In ogni caso, si dovrà evitare di produrre ostacoli al transito dei cittadini nell'attigua pista ciclo-pedonale, che è ad alta frequentazione.

10) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE.

Col presente contratto il Comune delega il Concessionario a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio della propria attività all'interno dei locali, nel rispetto delle caratteristiche dei locali e della destinazione d'uso che è stata pattuita in contratto. Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Concessionario. Il Concedente resta esonerato da ogni responsabilità per eventuale revoca di autorizzazioni o licenze amministrative, dovute a responsabilità di conduzione e/o di esercizio dell'attività prevista all'art.2) della presente scrittura.

11) ORARI DI ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO

Il bar sarà aperto al pubblico tutti i giorni della settimana, compresi i giorni festivi, articolando il proprio orario (orientativamente) come segue:

- nei giorni da Lunedì a Venerdì, dalle ore 8,00 alle 12,30 e dalle 14,30 alle 19,30/20,00;

- nei giorni di Sabato e Domenica, continuato dalle ore 8,00 alle 19,30/20,00.

Sono possibili variazioni di orario giornaliero e settimanale in funzione dell'andamento stagionale, garantendo un minimo di aperture dell'esercizio anche nei periodi dell'anno meno favorevoli, soprattutto nei giorni di sabato e domenica dalle ore 10,00 alle ore 18,00 (orientativamente) con maggior frequenza di cittadini nel parco circostante.

Le chiusure prolungate del bar sono ammesse soltanto nei mesi invernali.

Il Concessionario si impegna a rendere sempre noti gli orari d'apertura dell'esercizio, apponendo adeguata tabella informativa per i cittadini e trasmettendo periodicamente all'URP del Comune le relative variazioni.

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere eventuali modifiche/integrazioni di orario, con adeguate motivazioni.

12) GESTIONE SERVIZI IGIENICI

Il Concessionario si impegna a garantire le attività continuate di presidio, apertura, chiusura, pulizia dei servizi igienici posti sul retro del bar destinati ai cittadini utenti del parco/pista ciclo-pedonale, con oneri a suo carico, comprese le spese d'utenza. L'impegno così richiesto prevede anche la puntuale segnalazione al Comune dei problemi manutentivi, che consenta agli addetti di intervenire rapidamente per eseguire le dovute riparazioni.

Tali servizi igienici devono essere aperti e funzionanti tutto l'anno, dalle ore 8,00 alle ore 19,30/20,00 salvo variazioni concordate con il Comune in funzione dell'andamento stagionale, per ridotta frequenza pubblica del parco.

13) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del Concessionario le spese per il consumo di energia elettrica, acqua potabile e depurazione fognatura, pulizia, oneri smaltimento rifiuti e più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali e all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

Dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, poiché l'immobile è dotato di autonome forniture. Saranno carico del Concessionario sia l'attivazione che la risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura per le predette utenze, al termine (per qualsiasi causa) della concessione.

In caso di oneri gestionali imprevisti, le spese di competenza dei locali saranno quantificate e addebitate dal Concedente, previa dimostrazione.

Il Concessionario si farà carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale, fatta eccezione per quanto specificato all'art. 12). In caso di inadempienza o tardivo intervento, salvo quanto previsto al successivo art. 19), il Concedente potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile concesso, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Per quanto riguarda le rispettive competenze in materia di interventi manutentivi e spese per oneri accessori, le parti si impegnano più in generale a rispettare i contenuti dell'Accordo Territoriale stipulato a Reggio Emilia in data 06.11.1999 fra A.S.P.P.I., S.U.N.I.A., A.P.E., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T., organizzazioni sindacali rappresentanti la proprietà edilizia ed i conduttori di immobili.

Restano a carico del Concessionario anche tutti gli oneri, spese e competenze anche amministrative relativi alla verifica periodica del funzionamento degli impianti ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi, in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge per la tipologia dell'attività svolta.

14) OBBLIGHI DIVERSI DEL CONCESSIONARIO

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:

- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita;
- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali, compresa l'area circostante l'esercizio;

- non invadere con distesa di tavoli e sedie l'area del parco confinante, né non previa concessione rilasciata a cura del competente servizio comunale;
- segnalare tempestivamente al Concedente ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile.
- non tenere depositi di materiali pericolosi, non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro della struttura, non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

15) RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE

Il Concessionario è 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.

16) GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Concessionario dichiara di aver costituito a favore del Concedente fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari ad Euro _____ corrispondenti a tre mensilità del canone di concessione, che dovrà restare integra ed operativa fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà comunque essere svincolata 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.

17) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

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

18) SPESE CONTRATTUALI

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 punto b) Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986.

Le spese di registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre i rimanenti oneri contrattuali sono a carico del Concessionario. Il Concedente provvederà al pagamento annuale dell'imposta dovuta, indi al recupero della quota di spettanza della controparte.

In ipotesi di decadenza dalla concessione per fatto imputabile al Concessionario, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

19) IPOTESI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 4) entro i termini fissati, per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 16), la deficitaria/mancata

manutenzione (art. 13), la deficitaria gestione dei servizi igienici pubblici (art.12), l'elusione del divieto di cui all'art. 5), il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (art. 2), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (artt. 6 e 8), 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.

20) FORO COMPETENTE

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

21) ELEZIONE DI 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 _____

22) 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.

23) RINVIO

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti in materia e al Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, approvato con Delibera C.C. I.D. n°110 in data 29/10/2018.

24) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Reggio Emilia, li _____

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario

Ai sensi del disposto artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24) .

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Concedente

Il Concessionario