

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA'

COMUNALE SITI IN PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 6

L'anno duemila _____ addì _____ del mese di _____

nella casa comunale di San Germano Chisone

Tra

il Comune di San Germano Chisone, con sede in San Germano Chisone (TO), Via Scuole n. 9, C.F. n. 01303920019, in seguito denominato Comune, rappresentato dal Responsabile dei servizi dell'area tecnica Ivano Previati, nato a _____ (TO) il _____ e domiciliato, ai fini del presente contratto, presso la sede del Comune;

e

il Sig. _____, nato a _____ (____) il _____, residente in _____ (____), Via _____ n. _____, nella sua qualità di legale rappresentante della società _____, con sede in _____ (____), Via _____ n. _____, partita IVA _____;

PREMESSO CHE

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 11 Maggio 2021 è stato approvato, per quanto di competenza e ferma restando l'adozione della determinazione a contrattare ai sensi di legge da parte del responsabile del servizio contenente gli elementi previsti dall'art. 192 del D.Lgs. 267/00, il capitolato per l'affidamento in concessione dei locali di proprietà comunale siti in Piazza Martiri della Libertà n. 6 per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante e demandato al Responsabile dei servizi dell'area tecnica l'esperimento della procedura di gara per l'individuazione del concessionario, la stipulazione della convenzione ed ogni ulteriore adempimento necessario per l'esecuzione della deliberazione;

- con determinazione del Responsabile dei servizi dell'area tecnica n. 106 del 12 Maggio 2021 si è disposto di affidare in concessione i locali di proprietà comunale siti in Piazza Martiri della Libertà n. 6 per l'esercizio di attività di bar e ristorante

per la durata di anni nove mediante gara ad evidenza pubblica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- che il giorno _____, nella seduta di gara, è stata dichiarata provvisoriamente aggiudicataria la ditta _____ di _____;

- che con determinazione del Responsabile dei servizi dell'area tecnica n. ____ del _____ è stato approvato il predetto verbale di gara.

Quanto sopra premesso, e considerato quale parte integrante del presente contratto, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1. – OGGETTO

Oggetto del presente contratto è l'affidamento in concessione dei locali di proprietà comunali siti in Piazza Martiri della Libertà n. 6 per l'esercizio di attività di bar e ristorante, con decorrenza dal _____.

I locali in concessione sono composti da:

- bar ristorante di 178,50 mq. di superficie lorda individuato al N.C.E.U. nella sezione A (San Germano Chisone), foglio 11, mappale 509, sub. 103, composto da sala bar e sala ristorante di mq. 153,60 e cucina di mq. 24,90;
- locale servizio igienico e deposito per complessivi 13,45 mq. di superficie lorda con ingresso esterno e facenti parti del contiguo edificio del palazzetto dello sport del comune di San Germano Chisone, individuato al N.C.E.U. nella sezione A (San Germano Chisone), foglio 11, mappale 509, sub. 102, composto da spogliatoio di 3,90 mq. con servizio igienico di 2,40 mq., w.c. per disabili di 4,80 mq. e w.c. ad uso pubblico di 2,35 mq.;
- magazzino di 10,40 mq. di superficie lorda, al piano terreno del fabbricato individuato al N.C.E.U. nella sezione A (San Germano Chisone), foglio 11 mappale 509, sub. 104;
- area camper di mq. 5.000 circa, censita al catasto terreni al Foglio n. XI, Mappali nn. 93 e 94.

Non è ammesso un utilizzo dei locali difforme da quello sopra indicato, neanche a carattere temporaneo, a pena di revoca immediata della concessione.

I locali affidati in concessione sono contraddistinti nelle planimetrie allegate al presente contratto sotto la lettera "A".

Il concessionario dichiara di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al concessionario.

ART. 2 – OBBLIGHI DELLE PARTI

Il concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, senza nulla pretendere a titolo di rimborso o altro, neppure al termine della concessione, all'arredamento dei locali e all'idonea attrezzatura (accessori e macchine) che rimarrà di sua proprietà. Sono altresì a carico del concessionario le spese per il montaggio e i collegamenti delle varie apparecchiature e l'ottenimento dei relativi certificati previsti dalla normativa vigente.

Il concessionario si impegna ad assicurare che l'arredo dei locali sia consono all'inserimento in un'area verde.

Il concessionario si impegna a:

- garantire l'apertura al pubblico del bar ristorante per un minimo di 260 giorni annui, con apertura mattutina, pomeridiana e serale;
- garantire l'apertura al pubblico del bar ristorante in occasione dello svolgimento delle manifestazioni organizzate o patrocinate dal Comune, anche se ricadenti in giorno festivo;
- garantire l'apertura a tutti i cittadini del servizio igienico indicato nell'allegata planimetria con il colore giallo 365 giorni all'anno e 24 ore al giorno. Compete altresì al concessionario effettuare la pulizia del servizio igienico;
- effettuare regolare e accurata pulizia e lo sgombero neve delle aree individuate nell'allegata planimetria con il colore rosso. Si precisa che competerà al gestore del palazzetto comunale effettuare regolare e accurata pulizia e lo sgombero neve delle aree individuate nell'allegata planimetria con il colore blu e che in caso di assenza di una delle parti (per chiusura settimanale o qualora non vi siano utenti

del palazzetto), competerà all'altra parte, se interessata, effettuare il servizio di sgombero neve relativo alle aree di cui sopra;

- garantire e realizzare quanto proposto nel progetto gestionale presentato in sede di gara che si allega al presente contratto sotto la lettera "B" per costituirne parte integrante e sostanziale;
- sgomberare i locali entro la data di scadenza della concessione; il concessionario prende atto e accetta che decorsi 15 giorni dalla scadenza della concessione tutto il materiale, gli arredi e le attrezzature eventualmente lasciati nei locali diverranno di proprietà del Comune di San Germano Chisone che potrà liberamente disporne.

Il concessionario si impegna a garantire l'operatività della gestione entro e non oltre 90 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, pena la decadenza dell'affidamento.

Sono a carico del concessionario:

- le spese di pulizia e la manutenzione ordinaria dei locali contraddistinti nelle planimetrie allegare al presente contratto sotto la lettera "A";
- le spese per i consumi di gas, energia elettrica, acqua, consumo calore, smaltimento rifiuti, telefono, tasse, ecc...;
- le spese per la stipulazione e/o volturazione dei contratti delle varie utenze;
- le spese per l'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, sopralluoghi, nulla osta e provvedimenti comunque denominati necessari per l'esercizio di attività di bar e ristorante;
- le spese per la fornitura, il montaggio e i collegamenti delle varie apparecchiature e l'ottenimento dei relativi certificati previsti dalla normativa vigente.

Le spese per i consumi delle utenze (acqua potabile, energia elettrica, ecc...) e quelle relative al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti faranno carico, per intero e per la parte concessa, al concessionario, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto. Il concessionario dovrà produrre, entro 60 giorni dalla data odierna la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti delle utenze.

Il concessionario si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura di eventuali danni che gli immobili, gli impianti, le attrezzature e gli arredi dovessero subire per cause diverse dal corretto uso degli stessi, compresi furto, incendio, atti vandalici e eventi atmosferici, e a copertura di eventuali danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nello svolgimento dell'attività di bar e ristorante. Dalla stipulazione del contratto l'amministrazione sarà indenne da qualsiasi responsabilità al riguardo. Rimangono comunque a esclusivo carico del concessionario le ulteriori coperture assicurative derivanti da obblighi di legge.

Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e verso i terzi dei danni causati per colpa sua, dei suoi conviventi o delle persone comunque ammesse nei locali concessi, da perdite d'acqua, fughe di gas, incendi, ecc. nonché da abuso e trascuratezza di opere di manutenzione e conservazione della cosa concessa.

Il concessionario si impegna inoltre ad utilizzare i locali esclusivamente per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante, da svolgersi in ossequio alle leggi e regolamenti vigenti, previo ottenimento a propria cura e spese di tutti i permessi, le autorizzazioni ed i nulla osta a ciò necessari.

Il concessionario non può, senza il consenso scritto del Comune di San Germano Chisone, concedere a terzi il godimento dei beni avuti in concessione, porre addizioni, effettuare lavori sulle cose oggetto della concessione. Gli adattamenti, le modifiche ed i miglioramenti eventualmente apportati, anche se autorizzati dal concedente, non daranno diritto a compensi di sorta o indennizzi di qualsiasi genere. Tutto quanto eseguito senza la predetta autorizzazione e qualora, alla scadenza della concessione, il concedente non richieda il ripristino rimarrà di proprietà del Comune di San Germano Chisone senza che sia dovuto alcuna corrispettivo e nemmeno indennità alcuna. È comunque fatto salvo il risarcimento dei danni al concedente.

Le modifiche/innovazioni/migliorie apportate all'unità immobiliare, da autorizzarsi preventivamente da parte del concedente, sono acquisite immediatamente al termine del loro collaudo/attestazione di regolare esecuzione, a cura ed a carico del concessionario, al patrimonio comunale senza dare diritto a rimborsi o indennizzi

alla scadenza del termine della concessione. Per gli interventi non autorizzati, il concedente si riserva il diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile o di provvedervi direttamente con oneri a carico del concessionario.

Il concessionario è costituito custode dei beni in oggetto. Esso ne cura diligentemente la conservazione ed esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone o alle cose che possono derivare dall'uso dei beni.

L'autorizzazione relativa all'esercizio di bar e ristorante in oggetto è riferita esclusivamente ai locali di proprietà comunale siti in Piazza Martiri della Libertà n. 6, individuati nell'allegata planimetria, e da tali locali intrasferibile. Alla scadenza dell'atto di concessione il concessionario dovrà restituire la predetta licenza al Comune di San Germano Chisone senza poter chiedere indennizzi di sorta al Comune o al subentrante.

ART. 3 – AREA CAMPER

Il concessionario deve garantire l'apertura/chiusura dell'area camper tutti i giorni di apertura del bar ristorante del centro sportivo comunale "Aurora" e, in ogni caso, tutti i week end dal 01/04 al 15/11 di ciascun anno.

L'area affidata in concessione, di mq. 5.000 circa, censita al catasto terreni al Foglio n. XI, Mappali nn. 93 e 94, è contraddistinta nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Il concessionario è tenuto ad incassare, per conto del Comune, la tariffa giornaliera per l'utilizzo dell'area camper stabilita dalla Giunta Comunale, a riversare mensilmente al Comune l'importo incassato e a rilasciare ai camperisti apposita ricevuta.

Il concessionario non può applicare tariffe diverse da quelle stabilite dall'Amministrazione, né praticare sconti o riduzioni.

ART. 4 – CONTROLLI

Il Comune si riserva la facoltà di predisporre accurati controlli sull'osservanza degli impegni assunti dal concessionario. A tal fine tecnici e funzionari del Comune di San Germano Chisone possono effettuare rilievi, verifiche, sopralluoghi in ordine

allo stato, all'uso o alla valutazione dei locali concessi, accedendo ai medesimi liberamente ed in qualsiasi momento per l'espletamento delle necessarie operazioni.

ART. 5 – STATO DEI LOCALI

I locali concessi per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante vengono assunti nello stato di fatto in cui si trovano e devono essere mantenuti in buono stato di manutenzione e conservazione.

All'atto della stipulazione dell'atto di concessione i locali e le attrezzature sopra elencate verranno consegnate al concessionario con apposito verbale da redigere in contraddittorio con il del Responsabile dei servizi dell'area tecnica del Comune di San Germano Chisone, nel quale sarà fatto constare lo stato di manutenzione dei beni. La riconsegna dei beni sarà effettuata con apposito verbale nel quale sarà fatto constare lo stato di manutenzione.

Ogni danno o difformità riscontrato nel verbale di riconsegna, non dovuto al normale deterioramento, sarà addebitato al concessionario.

ART. 6 – DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è di nove anni, con inizio dal _____ e termine al _____.

Le cause e le procedure per la risoluzione del contratto sono previste nell'art. 14 del disciplinare.

È ammesso il recesso consensuale, previo accordo tra le parti.

ART. 7 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha costituito la cauzione definitiva nell'importo di euro _____ (importo pari a tre annualità del canone come offerto in sede di gara) mediante polizza fidejussoria emessa in data _____ da _____.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 2 sono a carico del concessionario tutte le spese di contratto, bollo, registrazione ed ogni altra eventuale.

Il concessionario si impegna a corrispondere al Comune il canone annuo di euro _____, (risultante dall'offerta in sede di gara) in rate mensili anticipate, con

valuta fissa al cinque di ogni mese di scadenza. Il canone verrà annualmente aggiornato in relazione alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso legale.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato, per ragione alcuna. Nessuna azione od eccezione potrà essere proposta dal concessionario se non abbia preventivamente pagato le rate di canone fino a quel momento scadute. Il mancato o ritardato pagamento per intero anche di una sola rata del canone, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, costituiscono automaticamente il concessionario in mora indipendentemente dalla causa, volontaria od incolpevole.

ART. 8 – NATURA DELLA CONCESSIONE

Il concessionario dichiara di essere a piena conoscenza che la concessione in oggetto non è soggetta alla disciplina dettata dalle norme vigenti in materia di locazione degli immobili urbani, in quanto trattasi di concessione di natura amministrativa. Pertanto al termine del rapporto il concessionario non avrà titolo per rivendicare il valore di avviamento o richiedere indennizzi economici di qualsiasi sorta.

ART. 9 – PENALITA'

In caso di inadempienza degli obblighi assunti, il concessionario, oltre all'obbligo di ovviare nel termine stabilito all'infrazione contestatele, dovrà farsi carico del pagamento di penali, da un minimo di € 150,00 (diconsi euro centocinquanta/00) ad un massimo di € 400,00 (diconsi euro quattrocento/00) da determinarsi dal Responsabile del Servizio in relazione alla violazione effettuata.

Le procedure per l'applicazione della penale sono contenute nell'art. 12 del disciplinare.

ART. 10 – ESECUZIONE D'UFFICIO

Verificandosi deficienze od abuso nell'adempimento degli obblighi contrattuali, ed ove il concessionario, regolarmente diffidato, non ottemperi agli ordini ricevuti,

l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di ordinare e di far eseguire d'ufficio, a spese del concessionario, i lavori necessari per il regolare andamento del servizio.

ART. 11– OSSERVANZA DELLE NORME E DISPOSIZIONI

Il concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti e regolamenti ed in genere di tutte le prescrizioni che siano o saranno emanate dai pubblici poteri in qualsiasi forma indipendente dalle disposizioni vigenti del contratto. Il concessionario è esclusivo responsabile di tutte le disposizioni relative alla tutela infortunistica e sociale delle maestranze addette ai lavori oggetto del presente contratto. Il concessionario è, inoltre responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni legislative e delle normative che regolano il contratto di lavoro.

Il concessionario dichiara di conoscere interamente il capitolato che viene sottoscritto dalle parti in segno di accettazione a disciplina dei puntuali adempimenti e prestazioni tutte del contratto.

ART. 12 – DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, il concessionario elegge domicilio legale nel Comune di San Germano Chisone.

ART. 13 – CONTENZIOSO

Qualunque contestazione o vertenza sorta tra le parti e non composta amichevolmente dovrà essere risolta nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI DELL'AREA TECNICA _____

IL LEGALE RAPPRESENTANTE _____