

COMUNE DI LENDINARA

Provincia di Rovigo

SCHEMA DI CONTRATTO E CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA MARCONI N. 24/A, DA DESTINARE A "BAR/RISTORO"

Premesso che il Comune di Lendinara è proprietario dell'immobile sito in Via Marconi n. 24/A (all'interno dei giardini pubblici di S. Francesco) ed annessa area scoperta, quali risultano dalle planimetrie depositate agli atti del Comune, l'affidamento della concessione in uso viene regolato come segue:

Articolo 1

L'immobile concesso in uso dovrà essere adibito esclusivamente a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, da esercitarsi in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa in materia nonché alle particolari prescrizioni contenute nel presente atto.

Il concessionario si impegna ad esercitare l'attività di bar/ristoro presso i giardini pubblici di San Francesco, in base all'articolo 9, comma 1, lettera c) della Legge Regionale del Veneto n. 29 del 21.09.2007 recante "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande".

Sono a carico del concessionario tutte le spese per l'acquisto delle necessarie attrezzature e materiale anche di arredamento: banco bar e retrobanco, impianti, mobilio, tavoli e sedie e quanto necessario per rendere agibile ed utilizzabile, da parte degli avventori i locali destinati al servizio bar/ristoro.

Detto materiale e arredo potrà essere asportato alla scadenza del contratto dal concessionario, il quale ne resterà proprietario a tutti gli effetti.

Il concessionario assume l'obbligo di gestire l'esercizio con accuratezza e serietà, affinché l'ambiente risponda alle esigenze ed al decoro della Città.

Articolo 2

La durata della concessione è fissata in anni 5 (cinque) a decorrere dal verbale di consegna e consistenza che sarà redatto dai Servizi Comunali competenti.

E' esclusa la rinnovazione tacita del presente atto, come disposto dalle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere, a proprio insindacabile giudizio, al rinnovo o alla proroga della concessione, compatibilmente con le disposizioni vigenti in materia al momento della scadenza del suddetto termine di cinque anni.

Il Concessionario può rinunciare alla concessione dandone avviso al Comune, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui si intende far cessare la concessione stessa.

Il canone di concessione è stabilito in annui € _____ come risultante dall'offerta presentata dallo stesso concessionario in sede di gara in data _____

Il canone di concessione deve essere pagato in via anticipata in rate mensili ciascuna di euro _____ entro il giorno (5) cinque di ogni mese, presso la Tesoreria Comunale – Cassa di Risparmio del Veneto – Agenzia di Lendinara.

Il predetto canone rimarrà invariato per tutta la durata contrattuale e sarà soggetto solamente ad aggiornamento annuale in base alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

E' fatto onere al concessionario di incrementare l'avviamento dell'attività.

In nessun caso il concessionario ha diritto ad indennità di qualsiasi natura e specie per la perdita dell'avviamento, non applicandosi nella fattispecie le norme dettate dalla legge 392/1978 in tema di locazioni.

Articolo 3

Il canone di cui al precedente articolo non comprende i corrispettivi per le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento, del telefono e dello spurgo dei pozzi neri, che sono a totale carico del Concessionario.

Articolo 4

- a) Il concessionario ha l'obbligo, per tutta la durata della concessione in uso, di aprire e chiudere i cancelli d'ingresso del pubblico giardino di San Francesco (al cui interno trovasi il fabbricato concesso in uso) negli orari stabiliti dal Comune.
- b) Il concessionario ha altresì l'obbligo di concedere libero accesso a chiunque ai servizi igienici annessi al fabbricato, con l'onere di sostenere la loro pulizia.
- c) Il concessionario si impegna a svolgere un servizio di prevenzione e vigilanza del giardino pubblico, segnalando prontamente alle competenti Autorità eventuali potenziali situazioni di pericolo per la sicurezza ed ordine pubblico.
- d) Nella gestione del servizio di somministrazione il concessionario si impegna a garantire quanto sarà necessario per il regolare funzionamento dello stesso e per assicurare agli utenti tutti gli opportuni livelli di comfort, di igiene, sicurezza, decoro e pulizia. Dovrà tenere i locali perfettamente efficienti anche sotto il profilo igienico-sanitario, rispettando scrupolosamente le normative vigenti in materia e tutte le disposizioni che verranno impartite in merito dalle competenti autorità sanitarie o di pubblica sicurezza.
- e) Il Concessionario dovrà garantire ed assicurare, nella gestione della propria attività, il rispetto scrupoloso delle normative vigenti in materia di sicurezza sul posto di lavoro, prevenzione incendi, igiene e sanità.

Articolo 5

Il mancato pagamento del canone, decorso il termine di giorni 10 (dieci) dalla scadenza stabilita, può comportare la cessazione della concessione in uso, senza bisogno di diffida o speciale atto, salvo il recupero delle somme dovute al Comune, anche a titolo di risarcimento danni. Ove il Comune non si avvalga della predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento darà luogo alla corresponsione dell'interesse legale annuo.

In caso di inadempienze degli obblighi contrattualmente assunti, il Comune contesterà l'infrazione od omissione al concessionario che dovrà ovviare al disservizio entro il termine assegnato o comunque nel più breve tempo possibile. Per ogni infrazione ed omissione il concessionario sarà passibile di penalità pecuniaria.

Per il riscontro del mancato rispetto dell'orario di apertura e di chiusura dei cancelli del parco pubblico, per l'insoddisfacente servizio giornaliero riguardante le condizioni igienico-sanitarie e/o le pulizie nonché per il verificarsi di comportamenti scorretti del personale, il Comune si riserva la facoltà dell'applicazione della penalità da euro 100,00 ad euro 1.000,00 giornaliere fino al completo ripristino.

In caso di inadempimento ripetuto per più di due volte il Comune si riserva la facoltà di revocare la concessione stessa.

In caso di revoca il concessionario avrà l'obbligo di riconsegnare il bene concesso come da verbale di consegna e di consistenza, entro dieci giorni dalla data di comunicazione del suddetto provvedimento, qualora gli impianti in questione non siano riconsegnati entro il termine sopra indicato il concessionario dovrà corrispondere al Comune oltre al canone una somma di euro 100,00 per ogni giorno di ritardo fatto salvo il risarcimento del danno.

Articolo 6

L'immobile comunale in questione viene assegnato al concessionario con tutte le pertinenze esistenti e nello stato di fatto e d'uso in cui si trova, che è ben noto al concessionario, in quanto ha avuto l'opportunità di visionarlo prima della formulazione della propria domanda di partecipazione alla gara.

Il concessionario dichiara quindi di ben conoscere i locali in concessione d'uso, di aver esaminato anche gli impianti tecnologici e di accettarli nello stato in cui si trovano, senza nulla eccepire, considerato che li ritiene adatti all'uso per cui vengono concessi.

Eventuali trasformazioni dei locali per meglio adattarli all'uso cui sono destinati dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune proprietario.

Al momento di consegna dell'immobile al concessionario, verrà redatto un verbale di ricognizione ed un inventario di tutti i beni costituenti l'impianto ed i materiali in dotazione. Verbale ed inventario verranno redatti in contraddittorio e sottoscritti dalle parti.

Articolo 7

Il Concessionario è costituito custode dell'immobile, dovrà mantenerlo con la diligenza del "buon padre di famiglia" e sarà direttamente responsabile verso il Concedente e i terzi dei danni causati per proprie colpe da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa.

Oltre alle riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 del C.C. sono a carico del concessionario le riparazioni ordinarie inerenti agli impianti idraulici, elettrici, sanitari, di riscaldamento, verniciatura porte, stipiti, ecc..

Alla scadenza della concessione, il Concessionario prima della riconsegna dei locali dovrà eseguire, a propria cura e spese, le opere, gli interventi di manutenzione ordinaria e quant'altro rilevato da apposito preventivo sopralluogo dei tecnici comunali, per la restituzione dell'immobile nello stato di fatto risultante dal verbale di consegna.

L'immobile dovrà altresì essere riconsegnato al Comune con tutte le eventuali migliorie, preventivamente autorizzate dal Comune.

Il Concessionario non potrà eseguire lavori murari ed adattamenti dei locali concessi in uso senza la preventiva autorizzazione del Concedente.

La mutata destinazione d'uso dei locali, o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del concessionario. Il silenzio o l'acquiescenza del concedente al mutamento d'uso pattuito, per lavori non autorizzati, per la cessione dell'uso, che eventualmente avvengono, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Concessionario.

In ogni caso il concessionario non avrà diritto ad indennizzi di alcuna natura e specie per eventuali miglioramenti dallo stesso eseguiti sull'immobile per alcun tipo di lavoro autorizzato o meno dal Comune.

Articolo 8

Il Concessionario è obbligato a garantire il libero accesso ai locali agli incaricati del Concedente, ogni qualvolta se ne presenti la necessità.

Il Comune concedente ha diritto di far visitare a persona di sua fiducia i locali dati in concessione d'uso e di farvi direttamente eseguire, a spese del concessionario, quelle opere che sono a carico dello stesso, ma che non venissero da questo eseguite, dopo diffida.

Articolo 9

E' assolutamente vietata la sub-concessione o il sub-appalto della presente concessione.

Articolo 10

Il concessionario assume la più ampia responsabilità della gestione dei servizi concessi nonché di tutti i beni accessori e relative attrezzature individuati nell'inventario e nel verbale di consistenza e stato d'uso.

Il concessionario dovrà tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi per atti o fatti anche omissivi, giuridicamente rilevanti, conseguenti le attività svolte dal concessionario, suoi dipendenti e/o utenti dei servizi concessi in gestione. A tal fine il concessionario si obbliga a stipulare con un primario Istituto Assicurativo una polizza assicurativa per la responsabilità civile generale conseguente l'attività svolta per danni provocati da utenti o dal pubblico a terzi, con un massimale di almeno euro 500.000,00 e

una polizza antincendio riguardanti gli immobili inerenti l'appalto con un massimale indistinto di almeno euro 350.000,00

Il concessionario prima della presa di possesso dei locali destinati al servizio, a garanzia della perfetta osservanza di tutti gli obblighi previsti dalla presente concessione, dovrà costituire, all'atto della stipula del contratto di concessione, una cauzione pari ad euro 5.000,00 mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa da società autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

Il Comune di Lendinara è formalmente ed espressamente autorizzato a compiere presso gli enti o istituti presso i quali è stata stipulata la fideiussione tutte le formalità occorrenti per il prelevamento di tutta o parte della somma oggetto della fideiussione, senza necessità di intervento e/o consenso del concessionario, ed anche in caso di contestazione da parte del concessionario e senza il beneficio dell'escussione del concessionario e con rinuncia del fideiussore ad avvalersi della decadenza di cui all'articolo 1957 c.c., perché la garanzia si intende prestata nel senso più ampio.

La predetta fideiussione dovrà essere mantenuta integra nel suo ammontare complessivo per tutta la durata del contratto e dovrà essere integrata dal concessionario entro 10 giorni dall'avvenuto prelievo.

Articolo 11

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, si richiamano le disposizioni di legge vigenti in materia, del Codice Civile, dei regolamenti speciali e locali, nonché alle consuetudini ed usi in materia di concessioni in uso.

Per qualsiasi controversia sarà competente il Foro di Rovigo.

Articolo 12

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto di concessione sono a carico del concessionario.

Articolo 13

Il presente contratto sarà sottoposto a registrazione nei termini di Legge, a cura del Comune Concedente.