

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO

(il presente testo costituisce unicamente schema di concessione, a cui potranno essere aggiunte clausole di completamento in sede di sottoscrizione)

ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'

COMUNALE SITO ALL'INTERNO DEL PARCO PASTORE DA ADIBIRE A BAR

E CUSTODIA, APERTURA E CHIUSURA PARCHI PASTORE ED EX

DESENZANI

PARTE CONCESSIONARIA: ()

CANONE COMPLESSIVO INTERO PERIODO: € ()

L'anno duemilaventisei, addì del mese di nella sede comunale

della Città di Castiglione delle Stiviere, avanti a me del

Comune di Castiglione delle Stiviere, ivi domiciliato per la carica e autorizzato

a rogare il presente contratto ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. c), del

D.lgs. n. 267/2000 e a richiesta dell'Amministrazione, sono personalmente

comparsi i Signori:

- IL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVERE - Codice fiscale/Partita IVA

00152550208 - (in seguito *Concedente*), rappresentato da

.....

nella sua qualità di

- [*denominazione del concessionario*], con sede in

....., Codice fiscale/Partita IVA - (in

seguito *Concessionario*) rappresentato da in qualità di

.....

Componenti della cui identità personale e legittimazione legale io

..... sono personalmente certo.

Le parti sunnominate dichiarano, di comune accordo e con il mio consenso, di non richiedere la presenza dei testimoni.

PREMESSO

- che il Comune di Castiglione delle Stiviere è proprietario dell'immobile di natura commerciale sito all'interno del Parco Pastore, nonché della relativa area pertinenziale esterna, comprensiva dell'area destinata a plateatico, comprendente il bar, la casa del custode ed i locali annessi, ubicato in viale Erasmo Boschetti, destinato all'esercizio di attività aperte al pubblico e a servizi connessi alla fruizione del parco, identificato catastalmente al foglio 54, mappali n. 180 (sub. 1, sub. 2, sub 3) e n. 182, della superficie di mq. 54 per l'attività commerciale adibita a bar, mq. 45 per il garage e mq. 212 per l'appartamento;

- che con determinazione n. del è stata avviata la procedura di selezione pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso dell'immobile citato;

- che il concessionario dovrà garantire, oltre alla conduzione del Bar con annesso pertinenze e locali di servizio, la gestione dei servizi pubblici annessi al fabbricato, la custodia dei Parchi comunali "Pastore" ed "Ex Desenzani", nonché l'apertura e chiusura degli stessi secondo quanto stabilito dal capitolato d'onori e dall'offerta presentata in sede di gara;

- che con determinazione n. del, è stato disposto di assegnare in concessione d'uso alla [società/ditta/altro] l'immobile sopra citato e relativi oneri di custodia ed apertura e chiusura parchi, secondo le disposizioni di cui al capitolato d'onori, per la durata di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di stipula del presente contratto, non rinnovabili, per un

canone mensile di € () oltre IVA di legge, soggetto ad

adeguamento annuale ISTAT secondo quanto previsto dal presente contratto,

che dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate da corrispondersi entro

il giorno 10 del primo mese del trimestre di riferimento di ciascun anno

oggetto di concessione;

- che l'introito complessivo di € __ (IVA compresa), relativo all'intera durata

del contratto, di cui € __ (IVA compresa) quale canone annuo, è accertato per

il triennio 2026-2028 ed annotato per gli esercizi successivi, ai sensi dell'art.

179, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con imputazione al capitolo

..... del bilancio dell'Ente;

- che è intenzione delle parti procedere con la stipula del contratto di

concessione d'uso dell'immobile in parola;

- che il concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la

documentazione relative all'immobile oggetto di concessione e di averne preso

integrale conoscenza;

Tutto ciò premesso e considerato

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1) - Premesse e documenti contrattuali

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale del contratto:

l'avviso pubblico e relativi allegati, il capitolato d'oneri, nonché l'offerta

tecnica ed economica presentate dal concessionario in sede di gara per le

parti aventi contenuto negoziale. Tali documenti si intendono qui

integralmente richiamati.

Articolo 2) - Oggetto del contratto

Il Comune di Castiglione delle Stiviere, rappresentato da....., concede in concessione d'uso alla [società/ditta/altro]nella persona del legale rappresentante l'immobile di proprietà comunale sito all'interno del Parco Pastore in Via Erasmo Boschetti da adibire a bar e casa custode e locali annessi, identificato catastalmente al foglio 54, mappali n. 180 (sub. 1, sub. 2, sub 3) e n. 182, della superficie di mq. 54 per l'attività commerciale adibita a bar, mq. 45 per il garage e mq. 212 per l'appartamento, come da planimetrie allegate (Allegato E).

L'immobile è concesso alle condizioni, modalità e obblighi previsti dal presente contratto e dal capitolato d'oneri, che costituisce parte integrante e sostanziale del rapporto concessorio.

Articolo 3) - Destinazione d'uso e descrizione della concessione

L'immobile è concesso per uso bar ed annessi servizi complementari.

Il concessionario dovrà garantire, alle condizioni di cui al capitolato d'oneri e all'offerta presentata in sede di gara, oltre alla conduzione del bar con annesso appartamento e locali di servizio, la gestione dei servizi pubblici annessi al fabbricato, la custodia dei parchi comunali "Pastore" ed "Ex Desenzani" e l'apertura e chiusura degli stessi.

È vietato ogni utilizzo diverso da quello assentito, nonché ogni mutamento, anche parziale o temporaneo, della destinazione d'uso, salvo autorizzazione espressa del Comune, pena la decadenza di diritto della concessione stessa per grave inadempimento e salvo il risarcimento dell'eventuale danno subito dal Concedente.

Articolo 4) - Durata e decorrenza del contratto

La durata della presente concessione è stabilita in anni 10 (dieci) con decorrenza dalla data di stipula del contratto medesimo. È escluso il tacito rinnovo e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo al concessionario. È facoltà del Concessionario, per gravi e comprovati motivi, recedere anticipatamente dalla concessione alle condizioni e nei termini previsti dal presente contratto e dal capitolato d'oneri, previo preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi a mezzo PEC.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione concedente di revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, secondo quanto disciplinato dal presente contratto e dal capitolato d'oneri all'art. 19.

Per la disciplina del recesso e della revoca si rinvia ai successivi articoli del presente contratto.

Il Comune si riserva altresì il diritto di richiedere la prosecuzione della gestione per ulteriori 6 (sei) mesi, con preavviso di almeno 3 (tre) mesi, nelle more dell'espletamento della procedura di gara successiva.

Articolo 5) - Canone di concessione

Il canone annuo di concessione è di €, come offerto in sede di gara, oltre Iva di legge, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di €oltre Iva di legge, entro il giorno 10 del primo mese del trimestre di riferimento (10 gennaio, 10 aprile, 10 luglio, 10 ottobre), mediante versamento alla Tesoreria comunale, secondo le modalità indicate dall'Ente (Tesoreria Comunale di Castiglione delle Stiviere presso BPM Spa, filiale di Castiglione delle Stiviere, IBAN: IT13I0503457570000000173687).

Il canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della

variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati (FOI), pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale, riferita all'anno precedente, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

Il pagamento non può essere per alcun motivo sospeso, ritardato o eseguito in misura parziale in base a pretese o eccezioni di sorta.

Il mancato pagamento del canone protratto per oltre 30 (trenta) giorni dalla scadenza, ovvero il mancato pagamento di n. 2 (due) rate trimestrali anche non consecutive, previa infruttuosa diffida ad adempiere, costituisce grave inadempimento e determina la facoltà del concedente di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito in conseguenza della decadenza.

Al canone di concessione si aggiunge l'obbligo, a carico del concessionario, del pagamento della tassa per l'occupazione di suolo pubblico (CUP) relativa agli spazi esterni destinati a plateatico, secondo le tariffe e le disposizioni vigenti del Comune.

Articolo 6) - Consegna dei locali

L'immobile oggetto della presente concessione, comprensivo delle pertinenze, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi, è consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il concessionario dichiara di conoscere e accettare.

La consegna avverrà mediante redazione di apposito verbale, sottoscritto dalle parti, nel quale saranno descritti e inventariati i beni immobili e mobili presenti nel complesso.

Con la sottoscrizione del verbale, il concessionario assume la custodia dei beni

e gli obblighi di corretta gestione e manutenzione ordinaria, secondo quanto previsto dal presente contratto e dal capitolato d'oneri.

Il concessionario è tenuto ad avviare le attività entro __ giorni di anticipo rispetto al termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto, come risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

Il mancato avvio nel termine offerto, previa diffida ad adempiere, costituisce grave inadempimento e legittima la decadenza della concessione.

Articolo 7) - Responsabilità

Il concessionario è responsabile della gestione dei locali oggetto della concessione e risponde dei danni cagionati al Comune o a terzi in relazione all'utilizzo degli stessi.

Il concessionario, per tutta la durata del rapporto, assume la custodia dei beni concessi e solleva il Comune, per l'intera durata della concessione, da ogni responsabilità e azione per danni di qualsiasi genere derivanti dall'uso dei locali, fatti salvi i casi imputabili al concedente.

A tal fine il concessionario ha costituito polizza di Responsabilità Civile verso Terzi n. stipulata con con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 per sinistro.

Articolo 8) - Deposito Cauzionale

A garanzia degli obblighi derivanti dal contratto, il concessionario è tenuto a costituire una cauzione pari a € [...], corrispondente a n. 3 mensilità del canone offerto in sede di gara.

La cauzione potrà essere prestata mediante deposito cauzionale ovvero mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

Il deposito è finalizzato a garantire l'adempimento degli obblighi contrattuali e

sarà restituito al termine della concessione previo accertamento della regolare esecuzione e della riconsegna dei beni.

Il Comune potrà rivalersi sul deposito cauzionale, in tutto o in parte, per il recupero di somme dovute a qualsiasi titolo, ferma restando la possibilità di agire per il risarcimento del maggior danno.

La cauzione dovrà essere reintegrata entro 15 giorni in caso di escussione, anche parziale, da parte del Concedente.

Articolo 9) - Oneri a carico del concessionario

Sono integralmente a carico del concessionario, senza diritto ad alcun rimborso o indennizzo:

a) le spese per tutte le utenze e i relativi tributi, nonché ogni ulteriore canone, imposta o tributo comunque dovuto per l'utilizzo degli spazi, ivi compreso il canone unico patrimoniale (CUP) per l'occupazione di suolo pubblico relativo agli spazi esterni destinati a plateatico;

b) la manutenzione ordinaria dell'immobile, delle pertinenze e delle aree affidate, nonché la custodia;

c) la gestione tecnica e funzionale degli impianti;

d) il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, antincendio e di ordine pubblico, nonché degli obblighi imposti dalle autorità competenti;

e) gli oneri relativi al personale impiegato, nel rispetto della normativa e dei contratti collettivi;

f) la pulizia ordinaria degli spazi e delle aree verdi/gioco, con smaltimento dei rifiuti, nonché eventuali interventi di pulizia straordinaria, nei limiti previsti;

g) la vigilanza sull'uso corretto delle strutture e la segnalazione di situazioni di pericolo;

h) il ripristino dei beni per danni imputabili alla propria gestione;

i) il pagamento del canone e l'esecuzione delle migliorie offerte in sede di gara.

Il Concessionario ha l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o altro atto di consenso comunque denominato, necessario per la legale destinazione dell'immobile all'uso stabilito, tenendo indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

Restano a carico del concessionario gli oneri derivanti da uso improprio o negligenza.

Gli interventi sull'immobile sono subordinati a preventiva autorizzazione del Comune.

In caso di inadempimento rispetto agli oneri contrattuali, il Comune, previa diffida ad adempiere, potrà intervenire in via sostitutiva con addebito dei relativi costi a carico del concessionario, fatta salva ogni ulteriore azione prevista dalla legge e dal presente contratto.

Per la disciplina di dettaglio degli oneri a carico del concessionario si rinvia al capitolato d'oneri.

Articolo 10) - Oneri a carico del concedente

Sono a carico del concedente le spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile ed ogni altra spesa che la normativa vigente pone a carico del soggetto proprietario dell'immobile, ad eccezione di quelle riconducibili ad una cattiva manutenzione ordinaria da parte del concessionario.

Articolo 11) - Ulteriori oneri e attività di controllo

Fermo restando quanto previsto dal capitolato, il concessionario si obbliga a:

a) mantenere la destinazione d'uso dei locali come stabilita al precedente art. 3, senza apportare variazioni, neppure parziali, salvo preventiva

autorizzazione del concedente nei casi consentiti dalla normativa vigente;

b) non trasferire a terzi il presente contratto, a titolo oneroso o gratuito, né consentire a soggetti terzi di subentrare, anche di fatto, nella gestione del rapporto concessorio;

c) non attribuire a terzi, sotto qualsiasi forma, anche parziale, il godimento dell'immobile, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, locazione, comodato o analoghi negozi giuridici non autorizzati;

d) non eseguire interventi, modifiche o innovazioni sui locali, sulle pertinenze e sugli impianti senza il preventivo assenso espresso del concedente.

L'inosservanza degli obblighi di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento e legittima il concedente, previa diffida ad adempiere ove prevista, a disporre la decadenza della concessione.

Il concedente si riserva la facoltà di effettuare, anche senza preavviso ed a campione, verifiche e sopralluoghi finalizzati ad accertare il rispetto degli obblighi in capo al concessionario, ivi inclusi quelli relativi al programma di gestione, agli orari di apertura e alle condizioni di esercizio.

Articolo 12) - Cessazione anticipata del rapporto

Il Concedente può dichiarare la decadenza della concessione in caso di grave inadempimento agli obblighi contrattuali, derivanti dal presente contratto, dal capitolato d'onori, dagli altri atti della procedura, dall'offerta presentata ovvero in ogni altra situazione, atto o fatto previsto dalla normativa vigente o dal Codice Civile che, per la gravità dell'inadempimento o per la violazione degli obblighi di correttezza e buona fede, sia idonea a determinare sia idonea a determinare la cessazione del rapporto concessorio. La decadenza è disposta con provvedimento motivato dell'Amministrazione comunale, previa

contestazione degli addebiti al concessionario e assegnazione di un termine per adempiere o formulare controdeduzioni. Decorso inutilmente il termine per le controdeduzioni, ovvero nei casi di particolare gravità, il Concedente dichiara la decadenza della concessione con effetto immediato.

In caso di decadenza, il concessionario è tenuto al rilascio dei locali e delle aree liberi da persone e cose, in buono stato di conservazione salvo il normale deperimento d'uso, con effetto immediato a far data dall'adozione del provvedimento di decadenza, fermo restando la facoltà del Concedente di incamerare la cauzione e di agire per il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Il concessionario può recedere anticipatamente per gravi e documentati motivi, previo preavviso scritto di almeno 6 mesi da comunicarsi a mezzo PEC, restando comunque obbligato a garantire il servizio fino alla scadenza del preavviso. In mancanza di preavviso o di giustificato motivo, il Comune potrà incamerare la cauzione e addebitare le maggiori spese sostenute.

Il concedente si riserva altresì la facoltà di revocare anticipatamente la concessione, ai sensi dell'art. 21-quinquies della L. 241/1990, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o diversa destinazione dell'immobile disposta dall'Amministrazione, con preavviso di 90 giorni, da comunicarsi a mezzo PEC.

In caso di revoca legittima, al concessionario spetta esclusivamente un indennizzo limitato al danno emergente, con esclusione di qualsiasi risarcimento per mancato guadagno, perdita di chance o ulteriori pretese.

Articolo 13) - Restituzione dei locali e delle aree a fine concessione

Alla scadenza della concessione, ovvero nei casi di cessazione anticipata del

rapporto, il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile e le aree di pertinenza liberi da persone e cose, in buono stato di conservazione e manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso, purché non imputabile a carenze manutentive, con effetto immediato a far data dalla cessazione del rapporto.

La restituzione sarà formalizzata mediante apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, con il quale il concedente rientra nella piena disponibilità dei beni.

In tale sede sarà effettuata la verifica dello stato dei luoghi e dei beni, con eventuale accertamento dei danni eccedenti la normale usura, che resteranno a carico del concessionario.

Qualora emergano difformità rispetto agli obblighi contrattuali, il Comune procederà alla relativa contestazione, assegnando al concessionario un termine per il ripristino o la regolarizzazione; in difetto, potrà provvedere direttamente ai necessari interventi con addebito delle spese, fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni e l'eventuale incameramento della cauzione.

Articolo 14) - Spese di registrazione e di bollo

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle di bollo e di registrazione, sono a carico del concessionario.

Articolo 15) - Documenti allegati al contratto

Si allega al presente contratto:

- a) Planimetria dell'immobile oggetto di concessione;

Articolo 16) - Comunicazione dati personali

In materia di privacy, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a

terzi e a trattare i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di concessione conformemente alle disposizioni di cui Regolamento UE 679/2016.

Articolo 17 – Obblighi di condotta

Il concessionario è tenuto a conformarsi ai regolamenti comunali vigenti e alle disposizioni impartite dal Comune in ordine alla gestione e alla fruizione dei locali e delle aree oggetto di concessione.

Egli si impegna altresì a rispettare e a far rispettare, per quanto applicabile, ai propri dipendenti e collaboratori, gli obblighi di condotta previsti dalla normativa vigente, dal D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 (*Codice di comportamento dei dipendenti pubblici*), dal Codice di comportamento del Comune di Castiglione delle Stiviere (approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 39 del 5 marzo 2014 ed aggiornato con delibera di G.C. n. 4 del 25/01/2021) e dal patto di integrità adottato dall'Ente (approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 193 del 20/12/2018 in applicazione dell'articolo 1, comma 17, della legge n. 190 del 2012).

L'inosservanza dei predetti obblighi costituisce inadempimento contrattuale e può comportare l'applicazione delle misure previste dal presente contratto, ivi compresa, nei casi più gravi, la decadenza della concessione.

Articolo 18) – Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano la normativa contenuta nel codice civile e nelle leggi speciali in materia, nonché le eventuali norme sopravvenute applicabili.

La definizione di tutte le controversie che insorgeranno nell'esecuzione del presente contratto è attribuita al Foro di Mantova. È esclusa la competenza

arbitrale.

I componenti dichiarano di ben conoscere gli atti allegati e qui richiamati [.....]

L'atto viene da [.....] letto ai componenti che lo approvano espressamente, lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me e alla mia presenza lo sottoscrivono mediante [.....].

Per la Città di Castiglione delle Stiviere

.....

Per il Concessionario

.....

[Ufficiale rogante]

.....