

COMUNE DI MODENA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali
Servizio Patrimoniale

**SCHEMA DI CONCESSIONE “LAGHETTO” MODENA EST
E FABBRICATI DI SERVIZIO**

IL COMUNE DI MODENA

CONCEDE IN USO

a %%%%, legalmente rappresentata da %%%%, in qualità di %%%%, l'area del laghetto di Modena Est con i rispettivi fabbricati di servizio di proprietà comunale, ubicati in Modena, Viale della Resistenza 80, catastalmente identificati al Foglio 129, Mappali 539 e 543, da considerarsi beni indisponibili.

I suddetti immobili, indicati in color rosso nelle planimetrie allegate, saranno utilizzati dal concessionario per le attività di cui al seguente art. 1.

Sono patti e condizioni

Art. 1 - Oggetto della concessione

La presente concessione riguarda l'affidamento dei beni patrimoniali indisponibili del Comune di Modena denominati “Laghetto” di Modena Est e fabbricati di servizio, ubicati in Modena, Viale della Resistenza 80, il tutto evidenziato nelle planimetrie in allegato al presente atto, catastalmente identificati e costituiti come segue:

- “Laghetto” Fg.129 Mapp. 539, superficie 3054 mq;
- aree prospiciente al “Laghetto” Fg.129 Mapp.543, superficie 367 mq;
- area fabbricato Fg.129 Mapp. 543, superficie 97,6 mq;

- tettoia rettangolare Fg.129 Mapp.543, superficie 45,00 mq;
- tettoia ottagonale Fg.129 Mapp.543, superficie 65,00 mq.

La concessione ha per oggetto la valorizzazione dei suddetti immobili tramite la realizzazione di attività aggregative, ricreative, dell'intrattenimento volte a favorire la socializzazione, anche tramite eventi di promozione e valorizzazione dell'ambiente, mediante il coinvolgimento, in particolare, delle scuole, oltre alla custodia e il presidio dell'area destinata a laghetto per la pesca e relativi fabbricati di servizio, oltre ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 2 - Canone

1. Il corrispettivo annuo, così come determinato in sede di gara in base all'offerta aggiudicataria ammonta ad € %%%,%%,%%,%%,%% (Euro %%%,%%,%%,%%,%%), quanto ad € %%%,%%,%%,%%,%%,%% risultante dalla riduzione dell'80% del canone pieno in relazione alle attività afferenti alla sfera non profit, e quanto ad € %%%,%%,%%,%%,%%,%% risultante dall'applicazione del 50% del canone pieno relativamente alle attività commerciali svolte (somministrazione di alimenti e bevande) in base all'art. 12, comma 2 del "Regolamento per la concessione in uso di beni immobili di proprietà comunale a terzi", in quanto soggetto misto operante nei campi della promozione sociale aggregativa e commerciale.

2. Detto corrispettivo, dopo il primo anno contrattuale, sarà aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, al netto dei tabacchi, ridotto al 75%, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo. Il corrispettivo, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto al Comune concedente in due rate semestrali posticipate, con scadenza a fine %%%,%%,%%,%%,%% e a fine %%%,%%,%%,%%,%%, come da bollettini di pagamento che verranno inviati dal Comune di Modena. Il pagamento del corrispettivo di concessione non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo. Qualora il pagamento del corrispettivo non sia effettuato entro i termini richiesti, le Parti danno atto che saranno applicati a carico del concessionario gli interessi nella misura del saggio di interesse legale vigente. Il corrispettivo di concessione è fuori dal campo di applicazione Iva ex art. 4, comma 4, D.P.R. 633/1972 in quanto rientrante nell'attività istituzionale dell'Ente.

Art. 3 – Durata, revoca, recesso.

1. La presente concessione avrà la durata di 4 (quattro) anni, eventualmente rinnovabili alla scadenza per ulteriori 4 (quattro) anni, previa verifica dell'attività svolta e del rispetto delle condizioni contrattuali; la concessione inizia a decorrere dal % % % % % % e così fino al %%%%%%.
2. E' facoltà del Comune concedente revocare la presente concessione, anche anteriormente alla suddetta scadenza, qualora gli immobili (o parte di essi) occorranza per ragioni di pubblica utilità, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso. La revoca dovrà essere esercitata con un preavviso di almeno tre mesi.
3. E' data facoltà al concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto e motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 - Attività di aggregazione, intrattenimento e promozione ambientale

1. Il concessionario deve dare effettiva attuazione a quanto indicato nella relazione-progetto presentata in sede di gara, in atti dell'Ufficio Tecnico Patrimonio, che qui si richiama integralmente, predisponendo quanto necessario alla realizzazione delle iniziative proposte, definendo i programmi e le attività di intrattenimento in accordo con il Quartiere di riferimento.
2. Il Concessionario deve altresì attivarsi tempestivamente per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, secondo quanto stabilito dalla legislazione di settore e impegnarsi a organizzare le iniziative, rispettando in particolare tutte le prescrizioni imposte dalle normative vigenti in materia di SIAE, obblighi contributivi per gli artisti, emissioni sonore, assicurazioni per danni a terzi e/o infortuni, sorveglianza degli spazi, utilizzo corretto dei materiali e delle attrezzature, conformità e sicurezza degli impianti.

Art. 5 - Consegna dei locali

1. Gli immobili vengono consegnati al concessionario nelle condizioni risultanti dal verbale di consegna, firmato dalle Parti e conservato agli atti dell'Ufficio Tecnico Patrimonio.

2. Qualsiasi modifica agli immobili assegnati dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Ufficio Tecnico Patrimonio del Comune concedente. Il concessionario dovrà accettare quelle modificazioni degli immobili o sostituzione parziale o totale dei medesimi che il Comune concedente ritenesse il caso di fare, e non potrà eseguire né permettere che altri eseguano variazioni nei detti immobili senza il preventivo consenso del Comune stesso.

3. Il presente atto costituisce titolo abilitativo a favore del concessionario per la presentazione presso i competenti uffici comunali della segnalazione inizio attività in relazione alla somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 6 - Conduzione dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande

1. L'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, nell'ambito di quanto previsto dall'art. 6 della Legge della Regione Emilia-Romagna n. 14/2003 e ss.mm.ii., dovrà avvenire in conformità con l'offerta tecnica approvata in sede di gara (in atti dell'Ufficio Tecnico Patrimonio), fatte salve le estensioni e le limitazioni consentite e previste dalla vigente normativa in materia di orari di pubblici esercizi, e comunque con ampia gamma di tipologie di offerta, e col massimo orientamento alla qualità del servizio, compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio, delle dimensioni dei locali e comunque nel rispetto delle normative in materia di igiene, sanità, commercio e sicurezza dei luoghi di lavoro.

2. La somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere caratterizzata da prodotti freschi e/o confezionati, di qualità, adatti ai vari pubblici di riferimento frequentanti i locali in concessione, e soddisfare la relativa domanda nelle diverse fasce orarie previste.

3. I generi di consumo dovranno essere genuini, di buona qualità, ed in quantità sufficiente a soddisfare la domanda del pubblico; in particolare, la vendita di generi avariati, adulterati, contenenti sostanze nocive e comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene e sanità pubblica darà motivo all'applicazione delle condizioni di risoluzione previste dal presente contratto, senza pregiudizio delle sanzioni previste dalla legge in tali casi.

4. Il Concessionario, i suoi dipendenti ed eventuali delegati sono tenuti, in particolare, all'osservanza della normativa in vigore sulla somministrazione di bevande alcoliche, ove prevista, ed al rispetto scrupoloso del Regolamento di Polizia Urbana in materia.

5. I prezzi di vendita dei generi di consumo non dovranno essere superiori alla media di quelli praticati nei consimili esercizi cittadini; la distinta dei generi di consumo e dei relativi prezzi dovrà essere affissa in modo visibile all'interno dell'esercizio.

6. Il concessionario si obbliga a condurre l'esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande presso i locali assegnati in modo lodevole e corrispondente all'importanza della struttura e alle prescrizioni del Comune concedente, e dovrà mantenere costantemente gli immobili, gli arredi, le attrezzature e tutto il materiale utilizzato in uno stato decoroso e di perfetta pulizia.

Art. 7 - Orari di apertura

1. Il concessionario dovrà osservare gli orari di apertura al pubblico indicati nella relazione-progetto, in atti dell'Ufficio Tecnico Patrimonio, e dimostrare massima disponibilità a garantire l'apertura in relazione sia alle esigenze dei cittadini che fruiscono del parco sia alle attività (ricreative, culturali, ambientali, ecc.) organizzate dal Quartiere di riferimento o dagli uffici comunali competenti.

2. L'apertura al pubblico deve essere garantita dal concessionario per un periodo continuativo di dodici mesi per ciascun anno di validità contrattuale.

3. La violazione reiterata delle suddette prescrizioni determinerà senz'altro la decadenza del concessionario dalla presente concessione, ai sensi dell'art. 14.

Art. 8 - Servizi igienici

1. Il concessionario ha l'obbligo di mantenere aperti i servizi igienici interni alla struttura in concomitanza con l'apertura degli immobili concessi, e di renderli a disposizione dell'utenza del parco e non solo dei clienti dell'esercizio. Pertanto il concessionario deve custodire i servizi garantendone il decoro e l'igiene, mantenendoli attrezzati e funzionanti e facendosi carico della loro pulizia.

2. L'apertura dei servizi igienici dovrà essere garantita in concomitanza alle iniziative complessive previste.

3. La violazione reiterata delle suddette prescrizioni potrà determinare la decadenza del concessionario dalla presente concessione, ai sensi dell'art. 14.

Art. 9 - Obblighi del concessionario

1. Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- la manutenzione ordinaria dei locali, e degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, dell'acqua, dell'energia elettrica e affini, oltre alla manutenzione ordinaria dell'area verde assegnata e del "Laghetto"; relativamente a quest'ultimo la manutenzione dovrà essere puntuale e costante, compresa la manutenzione ordinaria dell'impianto di ossigenazione al fine di garantire la pulizia costante dell'acqua e la sopravvivenza delle specie ittiche. Relativamente alle tettoie in legno, in particolare, di cui una a base rettangolare ed una a base ottagonale, con copertura in legno e guaina, si rende necessaria la manutenzione periodica con l'utilizzo di vernice mordente e/o altro materiale utile a garantire la conservazione in buono stato delle strutture medesime;
- l'accesso all'area libero e gratuito a tutti i cittadini;
- la custodia e il presidio dell'area e fabbricati assegnati;
- coinvolgimento della Circoscrizione n. 2 del Comune di Modena nei programmi di attività volti alla partecipazione della comunità locale;
- pagamento dei consumi di utenze energia elettrica, gas ed acqua potabile; il concessionario dovrà provvedere all'intestazione a proprio nome dei contratti per la fornitura delle suddette utenze; graveranno altresì sul concessionario eventuali consumi di utenza telefonica, rete dati e impianto di allarme ove installati; anche in tali casi il concessionario dovrà provvedere all'allacciamento di tali servizi a proprio nome;
- spese relative ad eventuali adeguamenti edili e dell'impiantistica conseguenti all'offerta tecnica presentata;

- autorizzazioni previste per Legge per l'esercizio delle attività, compresa la somministrazione di alimenti e bevande, oltre ad eventuali pratiche amministrative conseguenti a propria cura e spese;
- spese per attrezzature ed arredi;
- ogni altra spesa per l'allestimento dell'area, dei locali, degli impianti e ogni spesa gestionale connessa all'attività;
- imposte, tasse e tributi comunali tempo per tempo vigenti, fra cui il canone patrimoniale per l'occupazione del suolo pubblico (ove dovuto) ai sensi della L. 27 dicembre 2019 n. 160, art. 1, commi 816 – 836 e ss. mm. ii., e del vigente “Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria.”, la tassa per i rifiuti solidi urbani TARI rispetto alla quale il Concessionario dovrà intestarsi il relativo contratto presso l'azienda competente. Sono a carico del Concessionario altresì le imposte di vendita;
- garantire l'utilizzo degli immobili compatibilmente con le disposizioni del D.M. 01/09/2021 e s.m.i., e del D. Lgs 81/2008 e s.m.i., mantenendo gli impianti in efficienza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;
- rispetto della normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e s.m.i., in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 e s.m.i. “Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia” sia le disposizioni normative del DM 01/09/2021 “Criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 3, lettera a) , punto 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81” e s.m.i assumendo a propria cura e spese, in particolare, il Piano dell'emergenza ed evacuazione, ove previsto in relazione alle attività svolte;
- obbligo di fornire all'Amministrazione comunale relazione consuntiva circa le attività svolte il precedente anno, corredata da rendiconto economico, e una relazione delle attività previste per l'anno successivo corredata dal bilancio;

- realizzare azioni volte ad evitare il più possibile la dispersione dei rifiuti da parte dei clienti (in particolare di vetri);
- rispetto della vigente normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande.

E' a carico del Comune di Modena la manutenzione straordinaria del "laghetto" e fabbricati di servizio.

Art. 10 - Rilascio degli immobili alla scadenza

1. Alla scadenza del presente contratto e in caso di cessazione anticipata dello stesso il concessionario sarà tenuto a rilasciare gli immobili liberi da ogni attrezzatura e materiale, in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Nulla è dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili. 3. L'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande e la licenza per il commercio torneranno nella disponibilità del Comune.
4. Al termine del rapporto di concessione, il Concessionario cessante, ove richiesto, è tenuto a garantire la prosecuzione delle attività per il tempo strettamente necessario alla successione nel contratto da parte di nuovo contraente.

Art. 11 - Responsabilità per danni

1. Il concessionario assume intera e diretta la responsabilità di ogni danno che possa derivare per fatto proprio o di propri dipendenti al Comune concedente e ai terzi dall'esercizio dell'attività.
2. Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune di tutti i danni eventualmente provocati agli immobili assegnati. Il Concessionario dovrà essere in possesso di adeguata polizza assicurativa a garanzia dei danni derivanti dall'utilizzo dei locali e dall'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande secondo quanto previsto dall'Avviso di gara.
3. Il Comune concedente non assume alcuna responsabilità per furti o danni che dovessero verificarsi all'interno di locali o dell'area oggetto del presente atto.

4. Il concessionario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a rispettare tutte le disposizioni che il Comune concedente dovesse impartire a tutela dell'uso pubblico dei beni concessi, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi con esclusione delle spese di manutenzione straordinaria.

Art. 12 - Divieti

1. E' vietata la sub concessione totale o parziale, anche a titolo gratuito, degli immobili concessi, nonché la cessione ad altri del presente atto di concessione senza l'autorizzazione del Comune concedente.

2. E' fatto divieto di modifiche e innovazioni dell'area, dei fabbricati e degli impianti assegnati, ove non autorizzate, nonché la destinazione d'uso degli immobili, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, nel rispetto della disciplina urbanistica-edilizia vigente.

3. Il concessionario può sottoscrivere accordi per l'uso dell'immobile o di sue porzioni con soggetti che operino nello stesso ambito di attività e con finalità analoghe alle proprie, previa autorizzazione del Comune concedente. In tali casi, di uso degli immobili concessi da parte di terzi, è fatto obbligo di inserire patti e condizioni a salvaguardia di ogni diritto o potestà spettante al Comune concedente in base alla presente concessione, con particolare riguardo ai diritti di risoluzione e revoca previsti nella medesima.

4. Il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune concedente da ogni e qualsiasi azione o pretesa del terzo conseguente alla concessione in uso.

5. Il concessionario si impegna a non installare nell'immobile apparecchi per il gioco d'azzardo (slot machines, vide slot, etc..) ed altresì a non stipulare contratti per la concessione in uso degli immobili per il gioco d'azzardo, ai sensi di quanto previsto dall'ordine del giorno n. 45 del 21/05/2015 del Consiglio Comunale e s.m.i.

Art. 13 - Diritto di ispezione

Il Comune concedente ha la facoltà, senza arrecare disturbo alla normale attività condotta, di esercitare le forme di monitoraggio ritenute opportune per la verifica periodica circa la qualità del servizio e attività realizzate, e il rispetto delle condizioni del contratto.

Art. 14 – Sanzioni e scioglimento del contratto

1. Il Comune di Modena applicherà una penale pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00) ogni volta che saranno accertate gravi violazioni degli obblighi derivanti dalla presente concessione, salvi i maggiori danni.

2. Il Comune di Modena avrà ampia facoltà di procedere allo scioglimento del contratto previa dichiarazione di decadenza del Concessionario, da comunicarsi allo stesso tramite posta elettronica certificata, con preavviso di un mese, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale o extragiudiziale e, a discrezione dell'Amministrazione, all'escussione della cauzione, nei seguenti casi:

- ripetute inadempienze per le quali è prevista l'applicazione della penale di cui al precedente comma 1;
- ogni e qualsiasi atto, fatto od omissione del Concessionario e/o dei suoi dipendenti che possa compromettere il servizio o provocare danni di qualunque tipo al Comune di Modena;
- mancata realizzazione degli impegni assunti con la relazione-progetto presentata in sede di gara;
- violazione del divieto di sub-concessione a terzi, senza l'autorizzazione del Comune di Modena;
- fallimento o estinzione del soggetto Concessionario; è fatta salva, in tali casi, la facoltà per l'Amministrazione comunale di ottenere dal gestore o, per lui, dal curatore del fallimento in caso di imprese, la continuazione provvisoria delle attività fino a nuova concessione;
- il verificarsi di fatti gravi del Concessionario che oggettivamente rendano incompatibile la prosecuzione del rapporto in relazione alle esigenze di sicurezza, igiene, sanità, decoro e pubblica

quiete richieste dai luoghi;

- in caso di perdita da parte del Concessionario, per qualsiasi motivo, dei requisiti indispensabili per la somministrazione di alimenti e bevande.

3. Nel caso di rinuncia alla concessione prima della scadenza da parte del Concessionario, il Comune di Modena, fatta salva ogni azione di rivalsa sul piano civile per i danni che dovessero derivargliene, procederà all'escussione della cauzione.

4. Nel caso di ritardato pagamento del canone, verranno applicati a carico del Concessionario gli interessi nella misura del saggio di interesse legale vigente.

5. Qualora il Concessionario non paghi due rate consecutive ovvero tre anche non consecutive di canone, il Comune potrà, a proprio insindacabile giudizio, risolvere il presente contratto o proseguire nel rapporto, previa escussione della garanzia fideiussoria nei limiti di quanto dovuto.

Art. 15 - Cauzione

A garanzia dei corrispettivi e delle obbligazioni della presente concessione, il concessionario deve costituire una cauzione pari a 3 (tre) mensilità del canone, ovvero euro %%%%% (Euro %%%%%) mediante versamento con bonifico bancario della cifra suindicata presso la Tesoreria comunale, Unicredit Banca di Piazza Grande, IBAN IT 96 N 02008 12930 000000505918, indicando il nome del concessionario e causale "Concessione Laghetto e fabbricati di servizio Modena Est", oppure sotto forma di fideiussione bancaria/polizza assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune concedente, e avente durata di ulteriori 6 mesi oltre la data di scadenza del presente atto di concessione. In caso di escussione della fideiussione da parte del Comune nel corso della durata della concessione il concessionario si impegna a reintegrare la medesima entro trenta giorni.

Art. 16 - Elezione di domicilio e foro competente

1. Il concessionario elegge il proprio domicilio presso la propria sede legale, per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, da farsi al

concessionario stesso in relazione all'atto e alle eventuali contestazioni che ne derivassero.

2 . Per eventuali controversie le parti dichiarano competente il Foro di Modena.

Art. 17 - Modifiche

Qualunque modifica al presente atto non può aver luogo e qualunque pagamento non potrà essere provato che mediante documento scritto; l'originale è depositato presso il Servizio di competenza.

Art. 18 - Spese contrattuali

Le spese di copia, stampa, bollo, registrazione ed altre inerenti la stipulazione della presente concessione sono a carico del concessionario.

Art. 19 - Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alle norme del Codice civile.

Le planimetrie allegate costituiscono parte integrante ed essenziale del presente atto.

Art. 20 – Trattamento dati personali

Le Parti si danno reciprocamente atto, in qualità di Titolari del trattamento, che i rispettivi dati verranno trattati al solo al fine di adempiere alle obbligazioni contrattuali e in ogni caso rispettando quanto previsto dal Regolamento Europeo (UE) 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e/o modifiche.

Redatto in duplice originale.

Letto, approvato e sottoscritto per accettazione

Allegati: scheda tecnica e planimetrie

Il Comune di Modena - Dirigente Responsabile

Il Concessionario
