

COMUNE DI MODENA

Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

Servizio Patrimonio e Tributi

SCHEMA DI CONCESSIONE DI IMMOBILE

L'anno Due mila venti (2020), il giorno

() del mese di , in Modena,
presso l'Ufficio Patrimonio, in Via Santi n. 40,

FRA

- **Il Comune di Modena** rappresentato dalla dott.ssa Stefania Storti, nata e residente a Modena, Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, agente in rappresentanza del Comune di Modena, con sede in Modena, via Scudari n. 20, in seguito indicato come "concedente", e non altrimenti, quale responsabile del procedimento, in base ai poteri a lei attribuiti dall'art. 74 dello Statuto Comunale, ai sensi della disposizione del Sindaco prot. n. 313445 del 23/10/2019.

Codice fiscale del Comune di Modena: 00221940364,

e

- _____ con sede in Modena,
_____ n. _____ in nome e
per conto della quale agisce il rappresentante
legale _____, nato a

_____ il _____ e
residente in _____,
_____, n. _____, in seguito
indicata come "concessionario".

Codice fiscale n.: _____

Premesso:

- che con delibere di Giunta n. _____ del 18.02.2020 di approvazione degli indirizzi e con determinazione dirigenziale n. _____ del _____.2020 è stata indetta la procedura di selezione pubblica per l'assegnazione del chiosco bar e l'attività di animazione all'interno del Parco "Amendola" a Modena;
- che _____ ha la disponibilità del chiosco-bar collocato nel Parco "Amendola", identificato all'Agenzia del Territorio al foglio 200, mappale 118, sub 4, corredata di servizi identificati all'Agenzia del Territorio al foglio 200 mappale 118 sub 6 (parte) e di porzione di area di pertinenza scoperta, identificata dal mappale 118 sub 2 il tutto da considerarsi bene patrimoniale disponibile, a seguito di aggiudicazione in via definitiva di pubblica selezione approvata con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, i;

- che l'assegnazione ha come finalità di assicurare alla cittadinanza ad ai fruitori del parco "Amendola" un servizio di ristoro ed altresì uno spazio di intrattenimento culturale e di aggregazione grazie all'organizzazione di attività di animazione.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Il Comune di Modena, come sopra rappresentato

CONCEDE

a_____ anch'esso come sopra rappresentato, che accetta, il chiosco-bar e l'area esterna di pertinenza, collocati nel Parco "Amendola" meglio descritti in seguito, affinché venga realizzata l'attività di animazione all'interno del parco stesso in accordo con l'Amministrazione Comunale e seguendo gli indirizzi del Quartiere di riferimento.

Sono patti e condizioni:

ART. 1 - Oggetto della Concessione

La concessione ha per oggetto l'assegnazione del chiosco-bar e dell'attività di animazione all'interno del Parco "Amendola" in via Mantegna n. 215.

I locali sono qualificati come patrimoniali

indisponibili e sono identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio Servizi Catastali - Catasto fabbricati, come segue:

- Foglio 200, Mappale 118, Sub. 4, piano terra e primo;
- Foglio 200, Mappale 118, Sub. 6 (parte), piano terra;
- Foglio 200, Mappale 118, Sub. 2, piano terra, area anti-bar.

I suddetti immobili, identificati nelle allegate planimetrie in colore giallo, si compongono di:

- un locale ad uso magazzino e deposito di mq 43;
- un servizio igienico per il personale di mq 4;
- due terrazze al piano primo di circa mq 200;
- locale adibito a bar per una superficie di mq 84 circa;
- locale retrostante alla sala bar, adibito a ripostiglio di mq 32 circa;
- n. 3 servizi igienici di cui uno riservato al personale e due a servizio del pubblico di mq 20;
- un' area coperta pavimentata prospiciente il bar da allestire a cure e spese del concessionario di mq 102 circa;
- un'area retrostante il chiosco, delimitata da

recinzione, in parte occupata da materiale del servizio di manutenzione del parco, assegnata solo per il transito di merci destinate al bar, senza facoltà di deposito.

Gli immobili vengono consegnati dotati dei seguenti impianti:

- impianto idraulico;
- n. 2 saracinesche motorizzate.

Le parti danno atto che il chiosco viene assegnato con la dotazione dei seguenti arredi:

- Retro bancone frigo con lavandino n. inventario 0000247437;
- Bancone Bar con celle frigo n. inventario 0000247438;
- Vetrinetta refrigerata n. inventario 0000247439;
- Tavoli in acciaio n. inventario 0000247440-0000247442;
- frigorifero armadio frigo n. inventario 0000247446;
- Cassettiera in acciaio n. inventario 0000247448;
- Telone sagomato in pvc bianco a copertura area anti-bar.

ART. 2 - Canone

Il corrispettivo annuo, così come determinato in sede di gara in base all'offerta aggiudicataria e ridotto del _____ in base all'art. 8 delle "Norme regolamentari per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi", ammonta ad € _____ (Euro _____). 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 non

è soggetto ad IVA.

ART. 3 - Durata della Concessione

La presente concessione avrà la durata di 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabili alla scadenza per ulteriori 6 (sei) anni, previa verifica dell'attività svolta nel parco e del rispetto delle condizioni contrattuali; la concessione inizia a decorrere dal _____ (in considerazione dei tempi tecnici dell'espletamento delle procedure di gara) e così fino al _____.

E' facoltà del Comune concedente revocare la presente concessione, anche anteriormente alla suddetta scadenza, qualora gli immobili (o parte di essi) occorano 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. 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 animazione ed intrattenimento

Il concessionario deve dare effettiva attuazione a quanto indicato nella relazione-progetto,

presentata in sede di gara e conservata agli atti dell’Ufficio Patrimonio, che qui si richiama integralmente, predisponendo quanto necessario alla realizzazione delle iniziative proposte. Il concessionario deve definire i programmi e le attività di intrattenimento in accordo con gli uffici competenti e con il Quartiere di riferimento. Deve altresì attivarsi tempestivamente per l’ottenimento delle necessarie autorizzazioni, secondo quanto stabilito dalla legislazione di settore e impegnarsi a organizzare le iniziative, rispettando 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. Il concessionario deve inoltre dare disponibilità a concordare iniziative e a partecipare alle attività che il Comune concedente intenderà realizzare.

ART. 5 - Consegnna dei locali

I locali vengono consegnati al concessionario nelle condizioni risultanti dal verbale di consegna, firmato dalle parti e conservato agli atti

dell'Ufficio Patrimonio, dotati di allacciamenti per i servizi acqua ed energia elettrica. Qualsiasi modifica alla struttura e alla destinazione dei locali assegnati dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Ufficio Patrimonio del Comune concedente.

Il concessionario dovrà accettare quelle modificazioni dei locali 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 locali senza il preventivo consenso del Comune stesso.

ART. 6 - Allestimento dei locali e attivazione del servizio

Il concessionario provvede alla messa in opera delle attrezzature e degli arredi di cui ritiene necessaria l'installazione per un perfetto funzionamento del servizio ed è sua cura l'ottenimento di permessi, autorizzazioni o licenze presso gli uffici competenti, necessari per l'attività del chiosco.

In caso di utilizzo di collaboratori, è a sua cura presentare la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) indicando il delegato all'attività

di somministrazione di alimenti e bevande che dovrà essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010, previa presentazione, al Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione dell'Ausl di Modena, di notifica per la registrazione ai sensi dell'art. 6 Reg. CE 852/2004 e della Determina Regione Emilia Romagna N. 16842 del 27/12/2011.

ART. 7 - Conduzione del bar

Il concessionario si obbliga a condurre l'esercizio in modo lodevole e corrispondente all'importanza della struttura e alle prescrizioni del Comune concedente. Non potrà servirsi degli immobili per usi diversi da quelli stabiliti nella presente concessione. Il concessionario dovrà tenere costantemente gli immobili, gli arredi e le attrezzature e tutto il materiale del chiosco-bar e dell'area di pertinenza in uno stato decoroso ed in perfetta pulizia. Il concessionario è vincolato nella gestione del bar all'attuazione di quanto previsto nella relazione-progetto, conservata agli atti e che qui si richiama integralmente. Il concessionario si assume l'impegno di contribuire alla pulizia dell'area circostante il chiosco per un raggio di 150 metri (pulizia da effettuarsi

esclusivamente nelle ore mattutine e comunque non prima delle ore 06.00). Il concessionario si impegna inoltre a garantire l'accessibilità al pubblico alla fontana presente nell'area scoperta prospiciente il chiosco; non sono consentite recinzioni fisse.

ART. 8 - Orari di apertura

Il concessionario dovrà avere massima disponibilità a garantire l'apertura in relazione sia alle esigenze dei cittadini che fruiscono del parco sia alle attività (ricreative, culturali, sportive, ecc.) organizzate dal Quartiere di riferimento o dagli uffici comunali competenti. L'apertura del chiosco-bar deve essere garantita dal concessionario per un periodo continuativo minimo di sei mesi dall'01/04 al 30/09 di ogni anno; nei restanti sei mesi dell'anno il concessionario può decidere le aperture, dandone comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale e alla cittadinanza mediante adeguate forme di pubblicità. Eventuali aperture dell'esercizio al di fuori degli orari di normale chiusura del parco dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale.

In caso di chiusura totale il concessionario dovrà darne comunicazione all'ente.

La violazione reiterata delle suddette prescrizioni determinerà senz'altro la decadenza del concessionario dalla presente concessione, ai sensi dell'art. 16.

ART. 9 - Servizi igienici

Il concessionario ha l'obbligo di tenere aperti i servizi igienici, sia interni che esterni al chiosco, in concomitanza con l'apertura del chiosco-bar, 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. Durante le manifestazioni e gli spettacoli, l'apertura dei bagni dovrà essere garantita per tutta la durata delle iniziative. La violazione reiterata delle suddette prescrizioni determinerà senz'altro la decadenza del concessionario dalla presente concessione, ai sensi dell'art. 16.

ART. 10 - Obblighi del concessionario

L'eventuale completamento dell'allestimento e la manutenzione ordinaria del chiosco-bar, degli arredi e delle attrezzature già esistenti e dell'area esterna di pertinenza sono a totali cura

e spese del concessionario. Resta a carico del Comune di Modena la manutenzione straordinaria dell'immobile. Il concessionario dovrà impegnarsi a mantenere sempre in stato decoroso l'area circostante il chiosco-bar e agevolare la consumazione dei prodotti venduti presso gli immobili concessi, anche mettendo a disposizione sedie e tavolini, ed evitare il più possibile il disperdersi dei rifiuti da parte dei clienti (in particolare di vetri) nelle zone verdi del parco. Il concessionario dovrà provvedere alla stipula di adeguata polizza assicurativa a garanzia dei danni derivanti dall'utilizzo dei locali e dall'esercizio dell'attività di somministrazione ivi prevista; egli garantisce il rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e l'adempimento di ogni onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini di somministrazione di alimenti e bevande. Il concessionario dovrà altresì provvedere alla osservanza delle disposizioni della legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni.

ART. 11 - Rilascio dei locali alla scadenza

Alla scadenza del presente contratto e in caso di cessazione anticipata dello stesso il

concessionario sarà tenuto a rilasciare gli immobili, liberi da ogni propria attrezzatura e materiale, in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.

Nulla è dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.

Al termine della concessione gli arredi e le attrezzature non di proprietà del Comune di Modena resteranno di proprietà del concessionario, che provvederà a rimuoverli a propria cura e spese nel termine che gli verrà comunicato dall'Comune.

ART. 12 - Responsabilità per danni

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.

L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità per furti o danni che dovessero verificarsi all'interno dei locali oggetto della presente concessione. La Parte concessionaria si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a rispettare tutte le disposizioni che il Comune concedente dovesse dare nell'interesse del servizio, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi.

ART. 13 - Utenze, imposte e tasse

Le spese per le utenze sono a carico del concessionario, il quale è obbligato ad attivare a suo nome i contratti con gli enti preposti per la fornitura di energia elettrica, e di acqua. Le imposte e tasse dirette ed indirette, di servizio e di vendita, sono a carico del concessionario, come pure la tariffa di igiene ambientale.

ART. 14 - Divieti

E' vietata la sub concessione totale o parziale, anche a titolo gratuito, dell'immobile concesso, nonché la cessione ad altri del presente atto di concessione senza l'autorizzazione del Comune concedente. 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. Il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune concedente da ogni e qualsiasi

azione o pretesa del terzo conseguente alla concessione in uso. Eventuali modifiche della compagine associativa, nel caso di raggruppamento di associazioni, del rappresentante legale o del preposto, dovranno essere preventivamente comunicate al Comune di Modena che si riserva la facoltà di recedere dal contratto a suo insindacabile giudizio.

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

ART. 15 - Diritto di ispezione ai locali

Il Comune ha la facoltà, senza disturbare la normale attività del bar, di esercitare le forme di monitoraggio che ritiene opportune per verificare periodicamente la qualità del servizio prestato e il rispetto delle condizioni del contratto.

ART. 16 - Sanzioni

Il mancato pagamento alle prescritte scadenze anche solo di una rata del canone dovuto e in genere ogni infrazione commessa dal concessionario degli

obblighi, responsabilità e divieti previsti dal presente atto, come pure ogni e qualsiasi atto, fatto od omissione del concessionario, e/o del preposto o dei dipendenti, che possano comunque compromettere il servizio o ledere la convivenza o la vivibilità del luogo, produrranno la decadenza della concessione, previa diffida ad adempiere col solo preavviso di un mese e con semplice lettera di decadenza del concessionario, trattenendo in tutti i casi la cauzione a titolo di sanzione, salvi i maggiori danni.

La concessione, inoltre, si intenderà risolta in tronco in caso di fatto grave del concessionario, incompatibile con la prosecuzione del rapporto oppure, qualora durante l'esercizio, il concessionario o il preposto per qualsiasi motivo perdano i requisiti soggettivi indispensabili per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

ART. 17 - CAUZIONE

A garanzia dei corrispettivi e delle obbligazioni della presente concessione, il concessionario deve costituire una cauzione pari a 6 (sei) mensilità, ovvero euro _____ (Euro _____) 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, oppure con versamento con bonifico della cifra suindicata in Tesoreria comunale presso la Unicredit Banca di Piazza Grande IBAN IT 96 N 02008 12930 000000505918 indicando il nome del concessionario e come causale "Concessione chiosco-bar parco Amendola". In caso di escussione della fideiussione da parte del Comune nel corso della durata della concessione il concessionario si impegna a reintegrarla entro trenta giorni.

ART. 18 - Elezione di domicilio e foro competente

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

ART. 19 - Spese contrattuali

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

Redatto in duplice originale.

Letto, approvato e sottoscritto

Allegati:

N.2 planimetrie

Comune di Modena

Il Dirigente Responsabile