



## Comune di Modena

**Settore Risorse finanziarie e patrimoniali  
Ufficio Patrimonio**

### **SCHEMA DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE “AREA EX COLOMBOFILI” PER LA REALIZZAZIONE DI ATTIVITA' IN AMBITO CULTURALE, RICREATIVO, SPORTIVO**

#### **Art.1 - Oggetto della concessione.**

1. La presente concessione ha per oggetto l'area, relativi fabbricati e pertinenze del complesso edilizio denominato “area ex Colombofili” ricompreso nel compendio immobiliare “Parco Novi Sad”, ubicato a Modena in Viale Monte Kosica, civici 61-65, identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Modena – Territorio - Servizi Catastali al Foglio 108, Mappale 24.
2. I locali descritti al precedente comma 1 sono destinati alle attività ed iniziative indicate nell'offerta tecnica presentata dal Concessionario in sede di gara, in allegato al presente atto.
3. La concessione comprende altresì l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande e la licenza di commercio per generi alimentari e non alimentari nei locali suddetti.
4. L'immobile è di interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice per i beni culturali ed il paesaggio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137” e ss.mm.ii.
5. L'immobile in concessione è classificato come bene **DEMANIALE - Fabbricati** soggetto alla disciplina del patrimonio comunale indisponibile, pertanto il Concessionario è soggetto, in caso di necessità, ai provvedimenti di autotutela in via amministrativa che il Concedente, con atto motivato, per proprie esigenze, potrà emanare.

#### **Art.2 - Durata della concessione, revoca e recesso.**

1. La concessione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla sottoscrizione contrattuale, rinnovabile una sola volta per un periodo massimo di n. 9 (nove) anni.
2. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare la presente concessione, prima della scadenza, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 241/1990, art. 21-quinquies, fatto salvo l'indennizzo parametrato al solo danno emergente, nel caso ricorrano i seguenti presupposti: a) sopravvenuti motivi di pubblico interesse; b) mutamento della situazione di fatto; c) nuova valutazione dell'interesse pubblico originario.
3. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto al concedente, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **Art.3 - Canone di concessione.**

1. Il canone a fronte della concessione dei locali di cui al presente contratto è pari ad € %%%%%% annui, da aggiornarsi annualmente a partire dal secondo anno di validità contrattuale, 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, qualora positivo.

2. Il canone, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto al concedente mediante pagamento di n. 6 rate bimestrali anticipate di pari importo, entro la scadenza indicata nel bollettino di pagamento che verrà inviato dal Comune di Modena.

3. E' previsto, quale modalità di finanziamento delle opere straordinarie per l'adeguamento dell'immobile, lo scomputo dal canone di concessione dovuto fino ad un importo massimo di € 80.000 (oneri IVA compresi) secondo le seguenti modalità:

- ove lo svolgimento dei lavori rientri nell'area commerciale del Concessionario il Comune rimborserrà fino all'importo di € 65.573,77 che verrà scomputato dal canone relativamente a spese rendicontate e pagate dal Concessionario medesimo, il quale dovrà emettere fattura fino all'importo di € 65.573,77 oltre ad IVA aliquota 22%, e provvedere alla trasmissione al Comune della fattura medesima;

- ove il Concessionario operi come consumatore finale il Comune rimborserrà fino all'importo lordo di € 80.000,00 che verrà scomputato dal canone, relativamente a spese rendicontate e pagate dal Concessionario medesimo; in questo caso il Concessionario dovrà emettere nota fuori campo di applicazione IVA, e provvedere alla trasmissione al Comune della nota medesima.

4. Il pagamento del canone di concessione, anche tramite lo scomputo di opere di cui al precedente comma 3 avrà decorrenza dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'immobile.

#### **Art.4 – Allestimenti, consegna e restituzione dei locali.**

1. I locali dovranno essere provvisti, a totale cura e spese del Concessionario, degli arredi, attrezzature e impianti indicati nella relazione tecnica proposta in sede di gara.

L'allestimento dei locali, sia per attività correnti che in occasione di iniziative temporanee, dovrà essere di qualità.

Detti locali sono concessi nelle condizioni di consegna ed alla scadenza il Concessionario dovrà provvedere alla restituzione al Comune di Modena dei medesimi comprensivi delle opere eseguite a cura del Concessionario e degli impianti indicati nella relazione tecnica suddetta, liberi da ogni bene mobile (arredi, attrezzature, ecc.), entro il termine indicato dal Comune medesimo.

Il progetto di adeguamento dei locali è sottoposto all'approvazione della competente Soprintendenza ai Beni Storici e Artistici (MiBACT).

Ogni variazione successiva che comporti sostanziali mutamenti rispetto al progetto iniziale, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Modena e dalla competente Soprintendenza suddetta.

2. In caso di ritardata restituzione dei locali, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere una penale pari alla somma *pro die* corrisposta in base all'ultimo canone aggiornato, aumentata di € 100,00 (Euro cento/00) al giorno, per ogni giorno di ritardata consegna, a far tempo dalla data richiesta per la consegna dell'immobile, salvo che il ritardo non dipenda dal Comune concedente.

#### **Art.5 - Attività di 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 all'offerta tecnica approvata in sede di gara (in allegato al presente atto), 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.

#### **Art.6 – Collaborazione istituzionale.**

1. Il Concessionario garantisce la massima flessibilità e collaborazione in occasione della realizzazione di eventuali limitate iniziative rivolte alla cittadinanza previste dal Comune di Modena presso tale immobile, e da altri soggetti indicati dal medesimo, durante le quali l'apertura dovrà essere garantita fino al termine delle iniziative medesime, secondo date e orari concordati compatibilmente con le programmazioni di attività del Concessionario .

2. Per l'uso dei locali da parte del Comune di Modena o soggetti da esso patrocinati in occasione delle iniziative di cui al precedente comma1, nulla è dovuto al Concessionario.

#### **Art.7 - Obblighi del Concessionario.**

1. Il Concessionario, in conformità a quanto stabilito dall'art. 10 delle "Norme regolamentari per la disciplina della concessione di beni immobili a terzi", avrà a proprio carico, oltre il pagamento del canone, anche i seguenti oneri:

- spese relative alle opere edilizie ed impiantistiche previste nell'offerta tecnica, comprese le manutenzioni straordinarie finalizzate all'adeguamento dell'edificio, con particolare riferimento agli interventi edilizi e strutturali, all'impiantistica elettrica, idrica e distribuzione del gas, alle caldaie di alimentazione, alla rimozione delle coperture in amianto presenti e sostituzione con coperture idonee;
- spese di manutenzione straordinaria conseguenti a mancati interventi di manutenzione ordinaria nel corso dell'esercizio della gestione;
- spese di utenze relative alla fornitura di energia elettrica, gas ed acqua potabile;
- spese di manutenzione ordinaria degli spazi concessi, ed ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli esercenti nel caso di attività di somministrazione alimenti e bevande;
- spese per arredi ed attrezzature ed ogni altra spesa per l'allestimento locali, ed area pertinenziale;
- ogni spesa gestionale connessa all'attività;
- stipula di adeguata polizza assicurativa a garanzia dei danni derivanti dall'utilizzo dei locali, delle attrezzature impiegate, e dall'esercizio delle attività commerciali ivi previste (danni a terzi e a cose conseguenti all'allestimento degli spazi e alla gestione delle attività) con i seguenti massimali per responsabilità civile: € 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00) per sinistro; € 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00) per danni a persone; € 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00) per danni a cose, con obbligo di consegnare all'Amministrazione Comunale copia delle quietanze di pagamento del premio attestanti il rinnovo di validità della anzidetta assicurazione ad ogni scadenza;
- richiesta e ottenimento di concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative, agibilità, compreso autorizzazioni della competente Soprintendenza (MiBACT), e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione e successiva stipula della concessione costituiscano impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici.

2. Il Concessionario è tenuto a formalizzare il contratto di concessione e a ricevere in consegna i locali, firmando il relativo verbale, nella data fissata dall'Amministrazione comunale. Qualora il

concessionario ritardi senza giustificato motivo ad adempiere agli obblighi di cui sopra decadrà da ogni diritto derivante dall'aggiudicazione e il contratto eventualmente già sottoscritto si intenderà risolto senza necessità di preavviso.

3. Il Concessionario è tenuto a svolgere le attività in modo decoroso, assumendo tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione dei locali, per la valorizzazione del contesto urbano in cui si inserisce l'immobile, e a rispettare ogni impegno assunto con il presente contratto nonché con il progetto presentato in sede di gara.

4. Il Concessionario è tenuto a realizzare il programma di attività/iniziative proposte in sede di offerta. Il Concessionario dovrà trasmettere al Comune di Modena – Ufficio Patrimonio, entro il 31/12 di ciascun anno, il programma delle attività previste per l'anno successivo, oltre ad una relazione a consuntivo del programma di attività realizzate l'anno precedente.

5. Le imposte e tributi tempo per tempo vigenti, le tasse dirette, indirette e di vendita, sono a carico del Concessionario, compresa la tassa per i rifiuti solidi urbani TARI, rispetto alla quale il Concessionario dovrà provvedere ad intestarsi il relativo contratto presso l'azienda competente.

6. Il Concessionario è tenuto a rispettare le normative vigenti relative alle diverse iniziative svolte all'interno dei locali, così come nell'area di pertinenza, tenendo indenne il Comune di Modena da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

7. Il Concessionario è tenuto al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e della salute dei lavoratori (D. Lgs. n. 626/1994 e s.m.i, D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.), e di sicurezza degli impianti (Legge n. 46/1990 e s.m.i, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37/2008 e s.m.i.).

### **Art.9 - Divieti.**

1. E' vietata la sub-concessione dei locali, o di parte di essi, a terzi.

2. E' vietato, per l'intera durata della concessione, il trasferimento delle autorizzazioni amministrative connesse alla presente concessione a soggetti diversi dal Concessionario.

3. In caso di Associazione Temporanea di Scopo eventuali modifiche dei componenti dell'A.T.S. dovranno essere preventivamente comunicate al Comune di Modena – Ufficio Patrimonio, che si riserva la facoltà di recedere dal contratto a suo insindacabile giudizio. In ogni caso il Comune non procederà al rilascio di autorizzazione nel caso in cui il Concessionario non abbia provveduto al pagamento di ogni debito pendente alla data di presentazione della citata comunicazione.

4. Nei locali oggetto della presente concessione sono vietate, in qualunque forma, le attività che favoriscono le dipendenze, con particolare riguardo a quelle del gioco d'azzardo; il Concessionario si impegna direttamente e attraverso i suoi collaboratori a rispettare tale divieto, in conformità all'O.D.G. n. 45/2015 del Consiglio Comunale di Modena.

### **Art.10 – Cauzione definitiva.**

1. A garanzia del perfetto adempimento delle prestazioni dedotte in concessione, il Concessionario deve prestare, al momento della sottoscrizione del contratto, una cauzione definitiva pari ad una annualità del canone di aggiudicazione.

La cauzione definitiva dovrà essere prestata secondo le modalità indicate nell'Avviso di gara e dovrà essere rinnovata annualmente.

### **Art.11 - Inadempienze, penalità, decadenza.**

1. Il Comune di Modena applicherà una penale pari ad € 2.000,00 (Euro duemila/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 con semplice lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o 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;

- 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 l'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- violazione del divieto di sub-concessione a terzi;
- 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 della procedura di estinzione, 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, decoro e pubblica quiete richieste dai luoghi.

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 nello stesso anno solare, il Comune potrà, a proprio insindacabile giudizio, risolvere il presente contratto o proseguire nel rapporto, previa escussione della cauzione nei limiti di quanto dovuto.

### **Art.12 - Norme generali.**

Per quanto non espressamente indicato nel presente contratto, si fa riferimento a tutte le norme regolanti le materie della concessione di immobili e le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di commercio di generi alimentari e non alimentari, nonché al progetto presentato in sede di gara.

### **Art.13 - Responsabilità.**

Il Concessionario è costituito custode degli ambienti, degli arredi, delle attrezzature e degli impianti di cui alla presente concessione, ed è responsabile di ogni danno che dovesse verificarsi nella conduzione dell'immobile oggetto del presente contratto verso se stesso, i propri dipendenti o terzi.

### **Art.14 - Modifiche e manutenzione dei locali, arredi, attrezzature ed impianti.**

1. Sono vietati interventi di modifica ai locali da parte del Concessionario, fatte salve eventuali modifiche preventivamente autorizzate dal Comune; in tal caso il Concessionario dovrà richiedere i necessari permessi e autorizzazioni ai sensi della vigente normativa, agli uffici ed enti competenti. Dette modifiche saranno a cura e spese del concessionario e non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento, salvo accordi particolari concordati tra le parti.

La presente concessione vale quale titolo abilitativo alla presentazione della richiesta di autorizzazioni in materia edilizia e catastale.

Ove il Concessionario, nel corso dell'intera durata contrattuale ritenga, previo accordo con i competenti uffici comunali, in seguito all'obsolescenza di provvedere alla sostituzione anche parziale di arredi e attrezzature di analoga qualità, l'onere e le spese conseguenti allo smontaggio, al trasporto e all'eventuale smaltimento di detti beni, sono a carico del Concessionario.

2. Gli interventi di ordinaria manutenzione e manutenzione programmata relativa ai locali, agli arredi, alle attrezzature, nonché quelli riguardanti gli impianti installati all'interno e all'esterno dell'unità immobiliare concessa sono posti a carico del Concessionario a propria cura e spese.

### **Art.15 – Cessazione della concessione.**

Alla cessazione, per qualsiasi motivo, della presente Concessione:

- il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione degli arredi e attrezzature di all'art. 4 della Concessione e alla restituzione dei locali al Comune secondo quanto previsto al suddetto art. 4; nulla sarà dovuto al Concessionario.

- l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande e la licenza per il commercio torneranno nella disponibilità del Comune, senza che il Concessionario possa pretendere alcun

indennizzo a titolo di avviamento, buonuscita e simili per la cessazione.

**Art.16 - Controversie.**

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in merito al presente atto è competente il Foro di Modena.

2. Il Concessionario dichiara di eleggere domicilio speciale per ogni e qualsiasi evenienza riguardante il presente atto, ivi comprese eventuali azioni inerenti la cessazione dello stesso, presso la propria sede legale.

**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 l'Ufficio di competenza.

**Art.18 - Spese dell'atto.**

1. Le spese relative al presente atto sono poste a carico del Concessionario.

**Art. 19 – Allegati**

Formano parte integrante e sostanziale del contratto di Concessione i seguenti allegati:

- Planimetria
- Progetto di gestione (offerta tecnica presentata in sede di gara)