



Allegato 3

Comune di Modena

SETTORE CULTURA, SPORT, GIOVANI E PROMOZIONE DELLA CITTA'
Servizio Museo Civico

SCHEMA DI CONCESSIONE DEL BAR INTERNO AL PALAZZO DEI MUSEI

ART. 1 - Oggetto della Concessione

La presente concessione ha per oggetto la caffetteria facente parte dei servizi di accoglienza posti al piano terra del Palazzo dei Musei a Modena, in viale Vittorio Veneto n. 5, dove hanno sede importanti istituti culturali cittadini: Museo Civico, Archivio Storico Comunale, Biblioteca Civica d'Arte Luigi Poletti, Biblioteca Estense, Galleria Estense e Consorzio per il Festivalfilosofia.

Obiettivo dell'Amministrazione è che il punto di ristoro in oggetto offra un servizio di qualità agli utenti degli istituti culturali, ai turisti e ai cittadini che accedono al Palazzo dei Musei.

ART. 2 – Descrizione dei locali

1. Lo spazio destinato ad ospitare il servizio del bar è collocato nel complesso del Palazzo dei Musei, edificio di pregio architettonico e tutelato dalle norme relative agli immobili di valore storico ed architettonico; si trova appena varcata la soglia dell'ingresso da Viale Vittorio Veneto nei pressi del laboratorio Dida, dell'infopoint e della zona ascensore. Si precisa che il locale non è dotato di ingresso indipendente dall'esterno, è identificato catastalmente al foglio 142, mappale 55, subalterno 7 e classificato come Bene Demaniale Fabbricati.
2. Gli spazi a disposizione del Concessionario sono i seguenti: un vano al piano terra, ad uso bar, con retro e servizio igienico, con una superficie netta di circa 56 mq., un'area sita nel cortile interno prospiciente il bar all'interno del Palazzo dei Musei destinata al servizio ai tavoli ma anche alla sosta degli utenti del punto informativo (allegato n. 1).
3. L'ubicazione della caffetteria consente l'eventuale uso di una porzione dell'area pavimentata esterna al Palazzo dei Musei prospiciente l'entrata di Viale Vittorio Veneto, 5 (allegato n. 2) da adibire a dehor previa richiesta di occupazione di suolo pubblico agli uffici competenti e ottenimento delle relative autorizzazioni.
4. Potrà essere autorizzato dalla Direzione del Museo Civico l'utilizzo di parte del porticato adiacente il Lapidario Romano per esigenze temporanee specificamente motivate, che non comportino limitazioni alle percorrenze del pubblico e che siano giudicate compatibili con il decoro e la fruizione del Palazzo.
5. Tutti gli spazi sopra descritti sono meglio identificati nelle planimetrie, costituenti gli allegati n. 1 e n. 2, e dovranno essere gestiti direttamente dalla ditta concessionaria, secondo le modalità più avanti precisate.
6. Il concessionario si impegna a farsi carico della tinteggiatura dei locali di sua esclusiva pertinenza, della eventuale sostituzione delle attrezzature e della riqualificazione dell'arredo, compreso lo smaltimento degli arredi esistenti, secondo il progetto presentato all'interno dell'offerta tecnica.

ART. 3 – Canone

- 1 Il canone annuo di concessione è determinato dall'offerta economica, espressa al rialzo sull'importo base di € 3.550,00, oltre oneri IVA.
2. Tale canone verrà versato in rate mensili anticipate rispetto alla decorrenza della concessione.
3. Dopo il primo anno contrattuale il canone sarà aggiornato di anno in anno secondo l'indice ISTAT di variazione del costo dei beni di consumo, ridotto al 75%.
4. Il mancato pagamento anche di una sola rata contrattuale del canone potrà essere valutato, a discrezione dell'amministrazione, come motivo sufficiente per la revoca della concessione, ai sensi del seguente art. 19, e per l'eventuale escussione della cauzione, prevista nel seguente art. 20.

ART. 4 - Durata della Concessione

La durata della concessione è stabilita in anni cinque a decorrere dal giorno, con possibilità alla scadenza di rinnovo per ulteriori cinque anni, previa rideterminazione del canone di concessione e verifica dell'attività svolta.

ART. 5 - Autorizzazione per l'esercizio del bar

1. Il locale viene concesso nello stato in cui si trova, da ritinteggiare e riarredare per essere riportato in condizione idonee per la presentazione del titolo abilitante all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande congiunta a struttura di servizio "Palazzo dei Musei" ai sensi dell'art. 4, comma 3, lett. "a" della Legge Regionale n. 14 del 26.07.2003.
2. All'atto della firma del contratto, il Concessionario, dovrà aver ottenuto le autorizzazioni sanitarie e amministrative prescritte dalle norme vigenti.

ART. 6 - Orari di apertura

1. Il Concessionario dovrà garantire l'apertura del servizio in relazione agli orari di apertura del Palazzo e degli Istituti Culturali, e in occasione di mostre e iniziative programmate dagli istituti medesimi, con particolare riferimento alle esigenze dei frequentatori in tali occasioni. Il Concessionario dovrà garantire comunque un'apertura giornaliera di otto ore all'interno della fascia oraria di apertura del Palazzo dei Musei durante tutta la settimana, compresi i giorni festivi. Una eventuale chiusura settimanale potrà essere prevista preferibilmente nella giornata di lunedì. In caso di impossibilità ad essere presente personalmente il soggetto gestore si impegna a garantire l'apertura del servizio avvalendosi di proprio personale.
2. Il Concessionario avrà facoltà di tenere aperto l'esercizio anche in orario serale (fino alle 23,30 per il pubblico, 24 per gli operatori), garantendo la tutela dei reperti esposti nell'attiguo Lapidario Romano del Museo Civico, secondo modalità specificate nell'offerta tecnica e comunque da concordare con la Direzione del Museo stesso.
3. Nel caso di apertura dell'esercizio in orario serale, verranno garantite dal Comune di Modena la disattivazione dell'ascensore e la chiusura delle porte che immettono sul Lapidario Estense, al fine di evitare l'accesso ai piani superiori e alle zone del Palazzo non destinate al servizio bar.
4. Il servizio, di norma, potrà chiudere per 2 settimane, da concordare nel periodo estivo tra metà luglio e metà agosto.

ART. 7 - Conduzione del servizio

1. La Parte concessionaria si obbliga a condurre direttamente l'esercizio, è ammessa la delega salvo verifica da parte dell'Amministrazione dell'adeguatezza del delegato, vista l'importanza della struttura e l'obbligo del rispetto delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale e delle autorità competenti (quali la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, i Vigili del Fuoco ecc.).
2. Il Concessionario non potrà servirsi dei locali per usi diversi da quelli stabiliti nel presente schema di concessione.
3. Il Concessionario dovrà mantenere costantemente i locali, gli arredi, le attrezzature e tutto il materiale destinato al servizio, in uno stato decoroso e di perfetta pulizia.
4. Il Concessionario dovrà provvedere, inoltre, alla pulizia dell'area adiacente al bar nella quale sono collocati i tavolini.
5. Il personale del bar dovrà essere idoneo, fornito delle adeguate autorizzazioni igieniche e sanitarie, con particolare riferimento alle norme contenute nella Legge 283/1962, nel Decreto 372/80 e nel Regolamento comunale di igiene pubblica, ed in numero sufficiente per un sollecito servizio.
6. Il Concessionario si obbliga, altresì, per sé e per i suoi aventi causa, a rispettare tutte le disposizioni di legge e le disposizioni che l'Amministrazione dovesse impartire riguardanti il servizio, assumendo a proprio carico gli oneri relativi e rispettando le normative in materia di assunzione del personale.
7. Il Concessionario è vincolato, a pena di decadenza, all'attuazione dei criteri gestionali indicati nella relazione-progetto fornita in sede di gara e alle eventuali prescrizioni dettate dalle norme regolamentari di polizia urbana.
8. Il Concessionario, i suoi dipendenti ed eventuali delegati sono tenuti all'osservanza della normativa in vigore sulla somministrazione di bevande alcoliche ed al rispetto scrupoloso dell'art. 42 bis del Regolamento di Polizia Urbana.
10. Negli spazi destinati all'esercizio del bar 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.

ART. 8 - Assicurazione infortuni

Il Concessionario si obbliga a provvedere a propria cura e spese, all'osservanza delle disposizioni dettate dalla legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni del personale.

Art. 9 - Generi di Consumo e prezzi.

1. L'offerta dovrà essere caratterizzata da prodotti freschi e/o confezionati, di qualità, adatti ai vari pubblici di riferimento frequentanti il Palazzo, e soddisfare la domanda di servizio nelle diverse fasce orarie previste;
2. 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 contrattuale previsti al successivo art. 11, senza pregiudizio della sanzioni previste dalla legge per simili trasgressioni.
3. 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. 10 - Imposte, tasse e oneri diversi

1. Le imposte e tasse dirette ed indirette, di servizio e di vendita sono a carico del Concessionario come pure la Tassa sui Rifiuti (TARI).
2. Il caso di occupazione di suolo esterno il Concessionario dovrà provvedere direttamente al pagamento del canone patrimoniale unico di concessione delle aree pubbliche.
3. Sono a carico del Concessionario il pagamento delle imposte di qualsiasi genere inerenti la gestione e gli oneri contributivi, previdenziali ed assistenziali relativi al personale e le spese di pulizia dei locali.

ART. 11 - Manutenzione dei locali, attrezzature ed arredi

1. Sono a carico del Concessionario le spese di manutenzione ordinaria dei locali, oltre alle spese sia ordinarie che straordinarie, quando legate a cattiva manutenzione, relative al condotto di scarico delle acque correnti; in particolare il gestore dovrà provvedere con regolare e documentata periodicità a sua cura e spesa ad ogni necessario intervento finalizzato al ripristino della tubazione di scarico acqua in conseguenza di occlusioni, relative sia al lavandino che alla eventuale vetrina di refrigerazione alimenti.
2. Sono a carico dell'Amministrazione le spese per la manutenzione straordinaria dei locali affidati, con esclusione di quelle di cui al precedente comma 1.
3. Il Concessionario sarà tenuto alla manutenzione straordinaria delle proprie attrezzature e dei propri arredi.

ART. 12 - Rilascio dei locali alla scadenza

1. Alla scadenza del presente contratto il Concessionario sarà tenuto a rilasciare i locali sgomberi delle proprie attrezzature e arredi e in buone condizioni salvo il normale deperimento d'uso; dovrà altresì provvedere a rimuovere a proprie spese ogni cosa di sua proprietà o di terzi, che il Comune non abbia interesse a ritenere.
2. Nulla è dovuto al Concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili, anche in caso di subentro con contratto in corso di validità.

ART. 13 – Cessione del contratto e subentro di nuovo Concessionario

1. A pena di decadenza della presente Concessione, è espressamente vietata la cessione a terzi della presente concessione o la sub concessione, salvo cessione autorizzata da parte dell'Amministrazione Comunale, che deve poter verificare le capacità del subentrante in relazione alle caratteristiche richieste per il servizio e alle proposte offerte nella relazione – progetto trasmessa in sede di gara.
2. Sempre a pena di decadenza della presente Concessione devono essere preventivamente comunicate all'Amministrazione Comunale le variazioni societarie quali la cessione di quote a terzi, il cambiamento di legale rappresentante, il cambiamento del delegato alla gestione, il cambiamento di tipo di società.
3. Al termine del rapporto di concessione, il Concessionario cessante è tenuto comunque a provvedere a che il servizio bar continui regolarmente durante le operazioni di trasferimento della concessione del servizio al suo successore.

ART. 14 – Recesso e revoca

1. Le parti possono recedere dal presente contratto con un preavviso di sei mesi.
2. L'Amministrazione, nel caso ricorrano motivi di pubblica utilità, si riserva la facoltà di revocare la presente concessione prima della scadenza, con un preavviso di 12 mesi.

ART. 15 - Responsabilità per danni

1. Il Concessionario assume intera e diretta la responsabilità di ogni danno che possa derivare per fatto proprio, di propri dipendenti, fornitori o clienti, all'Amministrazione Comunale e ai terzi dall'esercizio dell'attività.
2. In tal senso il Concessionario deve attivare un'adeguata copertura assicurativa con spese a proprio carico.
3. L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità per furti o danni che dovessero verificarsi all'interno di locali oggetto del presente contratto.

ART. 16 – Sanzioni e decadenza

1. L'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà di procedere allo scioglimento del contratto, col solo preavviso di un mese e con semplice lettera di disdetta, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale o extragiudiziale e, a discrezione dell'Amministrazione, alla escussione della cauzione, per:
 - ogni infrazione grave ai patti stabiliti dal presente schema di concessione;
 - 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 prodotta in sede di gara;
 - violazione del divieto di subconcessione a terzi, senza l'autorizzazione del Comune di Modena.
2. I reclami provenienti dall'utenza circa l'esercizio del bar che fossero riconosciuti fondati dall'Amministrazione Comunale, potranno dare luogo, a seconda della gravità accertata, allo scioglimento del presente contratto. Al fine dell'applicazione delle sanzioni previste al presente articolo nei confronti del Concessionario, il Comune, valutati i reclami provenienti dai cittadini e i rilievi degli operatori degli istituti culturali, procederà all'inoltro di contestazione formale dei fatti rilevati, invitando il Concessionario a formulare le proprie contro deduzioni entro il termine di giorni 20 (venti) dal ricevimento della comunicazione, e in casi d'urgenza entro 48 (quarantotto) ore dal ricevimento della comunicazione.
3. Inoltre, il contratto si intenderà risolto in tronco nel caso di fallimento o di fatto grave del Concessionario che oggettivamente renda incompatibile la prosecuzione del rapporto in relazione alle esigenze di sicurezza, decoro e pubblica quiete richieste dal luogo.
4. E' salva, in questi casi, la facoltà per Amministrazione di ottenere dal gestore o, per lui, dal curatore del fallimento, la continuazione provvisoria del servizio bar fino alla nuova assegnazione dell'esercizio.
5. La concessione, inoltre, si intenderà revocata, qualora, durante l'esercizio, il Concessionario per qualsiasi motivo perda i requisiti indispensabili per la conduzione di un servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

ART. 17 - Cauzione

A garanzia degli obblighi derivanti dalla concessione del bar, il Concessionario dovrà versare, prima della stipula del contratto e del verbale di consegna dei locali, una cauzione pari ad €. 2.000,00 nelle forme e nei modi di legge, che avrà validità fino a completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa, e con la quale il garante deve assumere l'impegno a versare l'importo della cauzione, su semplice richiesta dell'Amministrazione, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile.

ART. 18 - Disciplina giuridica dei locali

I locali in concessione sono soggetti alla disciplina del Patrimonio comunale indisponibile e pertanto il Concessionario è soggetto, in caso di necessità, ai provvedimenti di autotutela in via amministrativa che l'Amministrazione, con atto motivato, per proprie esigenze, potrà emanare.

ART. 19 - Diritto di ispezione ai locali

I funzionari indicati dall'Amministrazione hanno diritto di accesso in tutti i locali del bar ed in qualsiasi momento per la vigilanza dell'esercizio concesso e per l'accertamento dell'osservanza del contratto di concessione.

ART. 20 - Spese contrattuali

1. Le spese di copia, stampa, bollo, ed altre inerenti la stipulazione del contratto di Concessione sono a carico del Concessionario.
2. Le spese di registrazione sono a carico di ciascuna parte per la metà.

ART. 21 - Elezione di domicilio

La Parte concessionaria deve eleggere il proprio domicilio a Modena per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, da farsi al Concessionario stesso in relazione al contratto e alle eventuali contestazioni che ne derivassero.

ART. 22 - Controversie

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