



Comune di Modena

SCHEMA DI CONCESSIONE LOCALI PRESSO L'IMMOBILE “EX POSTE” PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (BAR)

Art.1 - Oggetto della concessione.

1. Il presente contratto ha per oggetto la concessione di locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande (bar), oltre ad attività complementari culturali e dell'intrattenimento, ubicati presso l'edificio “ex Poste” in via Nicolò dell'Abate 66, secondo quanto indicato nell'offerta tecnica presentata dal Concessionario in sede di gara.
2. I suddetti locali, identificati all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Territorio - Servizi Catastali al foglio 95, mappale 37 parte, sono individuati nella planimetria allegata al presente atto in colore rosso relativamente all'esercizio delle attività di ristoro e alle attività complementari, e in colore giallo relativamente all'uso delle vie d'esodo.
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. I locali in concessione sono soggetti 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.
5. Detti locali sono vincolati dalle norme di tutela ambientale, storica, artistica e archeologica ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., sottoposti al vincolo delle attività compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

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

1. La concessione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla sottoscrizione contrattuale, eventualmente rinnovabile una sola volta per un periodo massimo di anni 6 (sei).
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. 3 rate quadriennali anticipate di pari importo, entro la scadenza indicata nel bollettino di pagamento che verrà inviato dal Comune di Modena.

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

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

L'allestimento delle sale sia in occasione di iniziative temporanee che per attività permanenti dovrà conservare il carattere di qualità. Detti locali e i relativi impianti sono concessi in buone condizioni ed alla scadenza il Concessionario dovrà restituire al Comune di Modena tali locali e impianti ricevuti nelle medesime condizioni, salvo il deperimento d'uso, liberi da ogni bene mobile (arredi, attrezzature, ecc.), entro il termine indicato dal Comune medesimo.

2. In caso di ritardata restituzione, 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 con l'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 - Attività di commercio.

Nei locali oggetto di concessione potranno svolgersi inoltre, ad integrazione delle attività previste all'art. 1 della presente Concessione, attività di vendita di prodotti alimentari tipici, nonché ogni altro commercio di prodotti consoni alla collocazione e tipologia dei locali; è esclusa la vendita, in particolare, di tabacchi.

Art.7 - Iniziative varie.

1. Nei locali oggetto di concessione dovranno svolgersi, in orario diurno, serale o notturno, le attività culturali e di intrattenimento, ad integrazione delle attività di somministrazione alimenti e bevande, così come specificate nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, in allegato al presente atto.

2. E' ammessa ogni attività di promozione culturale e di intrattenimento che favorisca l'aggregazione e la socializzazione, compatibile con le dimensioni, le caratteristiche e la destinazione d'uso dei locali e dell'immobile, e che risulti non in contrasto con le finalità istituzionali dell'Ente.

3. Il Concessionario garantisce la massima flessibilità e collaborazione in occasione della realizzazione di eventuali iniziative rivolte alla cittadinanza previste dal Comune di Modena o

previste da altri concessionari presso tale immobile, indicati dal Comune medesimo, durante le quali l'apertura dovrà essere garantita fino al termine delle iniziative medesime.

Art.8 - Obblighi del Concessionario.

1. Il Concessionario, anche 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 il pagamento del canone, le spese per arredi ed attrezzature, le spese relative alla fornitura di utenze (energia elettrica ed acqua potabile) che il concessionario dovrà intestarsi, ove possibile (in caso di impossibilità alla voltura del contratto di utenze in essere il concessionario dovrà provvedere a rimborsare le relative spese al Comune, o ad altro soggetto indicato dal Comune medesimo, previa contabilizzazione a propria cura dei consumi, secondo modalità che verranno indicate dai competenti uffici comunali), le spese di manutenzione ordinaria, le spese di manutenzione straordinaria dovute a cattiva od omessa manutenzione ordinaria, le spese relative ad eventuali opere edilizie ed impiantistiche previste nell'offerta tecnica e autorizzate dai competenti organi, il rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza, ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili per fini commerciali, nonché degli esercenti di attività di somministrazione alimenti e bevande, ogni altra spesa per l'allestimento locali e ogni spesa gestionale connessa all'attività, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative, e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione e successiva stipula della concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici.
2. Il concessionario dovrà stipulare 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 tremiloni/00) per sinistro; € 3.000.000,00 (Euro tremiloni/00) per danni a persone; € 3.000.000,00 (Euro tremiloni/00) per danni a cose.
3. Il concessionario dovrà consentire l'accesso ai quadri elettrici ubicati nei suddetti locali ad uso bar, al Comune di Modena o ad altri concessionari di locali presso l'edificio medesimo, qualora, in caso di interruzioni dell'energia elettrica o anomalie, si renda necessario il ripristino dei dispositivi di alimentazione elettrica e di sicurezza.
4. Sono a carico del concessionario le 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 provvedere ad intestarsi il relativo contratto presso l'azienda competente. Sono a carico del concessionario altresì le imposte di vendita.
5. 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.
6. 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.
7. Il Concessionario è tenuto a realizzare il programma di iniziative culturali e di intrattenimento proposte in sede di offerta. Il Concessionario dovrà trasmettere al Comune di Modena – Settore Cultura, 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.

8. Il Concessionario è tenuto a rispettare la normativa vigente relativa alle diverse iniziative svolte all'interno dei locali, così come nell'area di pertinenza esterna, tenendo indenne il Comune di Modena da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

9. Il Concessionario è altresì tenuto ad osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

Art.9 - Divieti.

1. E' vietata la sub-concessione dei locali a terzi.

2. Eventuali modifiche della compagine sociale, o cessioni di ramo d'azienda, compatibili con la normativa che regola le attività commerciali, 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, e, ad insindacabile giudizio del Comune medesimo, nel caso in cui non abbia provveduto all'eventuale adeguamento o nuovo rilascio di polizza fideiussoria di cui all'art. 8. Tali condizioni si applicano anche ad eventuali modifiche di soggetti costituiti in raggruppamento.

3. 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, *slot machine*, ecc.; 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 a n. 3 mesi del canone di aggiudicazione tramite polizza fideiussoria o tramite deposito.

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

3. Nel caso della garanzia fideiussoria essa dovrà essere rinnovata annualmente e il concessionario dovrà trasmettere copia della relativa quietanza di pagamento all'Ufficio Patrimonio.

Art.11 - Inadempienze, penalità, decadenza.

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'escissione 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 l'offerta tecnica 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.12 - Norme generali.

Per quanto non espressamente indicato nel presente atto, 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 locali e impianti, manutenzione arredi.

1. Sono vietati interventi di modifica ai locali e agli impianti 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.
2. Gli interventi di ordinaria manutenzione e manutenzione programmata relativa 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.

1. 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.
2. 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.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 il Servizio di competenza.

Art.18 - Spese dell'atto.

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