

Comune di Gavardo

Provincia di Brescia

Rep. N. _____/Atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso

Contratto di concessione in uso

spazi del centro sportivo Karol Wojtyla da destinare a bar del centro sportivo

Con la presente scrittura privata,

tra

l'ente **Comune di Gavardo** con sede in piazza Marconi n. 7, codice fiscale n. 00647290170, qui rappresentato _____, dottor _____, nata a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente (giusto decreto di nomina a responsabile della suddetta Area n. _____ del _____), di seguito **comune**,

e

la Società _____ **società cooperativa sociale** con sede a _____ in Via _____, iscritta al registro delle imprese di Brescia al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al numero - _____, codice fiscale _____ e partita IVA _____, nella persona del legale rappresentante pro tempore _____, nata a _____ (____) il _____ e domiciliato presso la sede della Società, in qualità di legale rappresentante, di seguito **concessionario**;

premesso che:

all'interno del centro sportivo comunale Karol Wojtyla, sito a Gavardo in Via Orsolina Avanzi nn. 61 e 64, il comune è proprietario di un immobile destinato alla somministrazione di alimenti e bevande/bar, corredato di alcune attrezzature e dotazioni strumentali alla conduzione di tale attività;

l'amministrazione comunale intende concedere l'uso del predetto immobile, per destinarlo alla gestione dell'attività di somministrazione per una durata di tre anni;

con determinazione n.____ del _____ il comune ha individuato, mediante procedura ad

evidenza pubblica, l'operatore economico al quale affidare in concessione d'uso i predetti locali;

si conviene quanto segue:

Articolo 1 - Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

Il *comune* affida in concessione d'uso al *concessionario*, che accetta, i locali di sua proprietà per lo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande attraverso il pubblico esercizio di bar. Il concessionario a tale titolo accetta l'uso dell'immobile sito a Gavardo in Via Orsolina Avanzi presso il centro sportivo Karol Wojtyła.

La struttura, al piano terra della palazzina principale, è composta da:

locale bar e sala di mq. 54,00; deposito bar di mq 38,00; bagni e area esterna di pertinenza; come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

L'immobile è censito al Catasto: mappale 7939 sub. 2 foglio 14.

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna dello stesso, senza alcuna riserva od eccezione.

Gli spazi vengono concessi completi degli arredi necessari allo svolgimento dell'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande.

Il *concessionario* dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, secondo quanto disposto nel presente atto.

Il *comune* dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti e consegna copia del certificato di collaudo/conformità e/o attestazioni dei lavori a regola d'arte degli impianti elettrici e idraulici.

Articolo 3 – Durata, recesso e apertura al pubblico

La durata del contratto è di 8 (otto) anni dal _____, fatta salva facoltà del *concessionario* di recedere, previa comunicazione scritta al *comune* da inoltrare con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

Sono esclusi rinnovo e proroga taciti del contratto. Alla scadenza è ammessa la proroga tecnica che si renda necessaria al solo scopo di avviare o completare la nuova procedura selettiva del contraente.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà del *comune*. E' fatta salva la facoltà del comune di recedere in ogni momento dal presente contratto, qualunque sia la sua

qualificazione, con preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi, in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico.

Il *concessionario* dovrà rispettare gli orari e le giornate di apertura secondo l'offerta tecnica presentata in sede di gara. Cambi di orario saranno possibili previo assenso del *comune*.

L'orario e le giornate di apertura devono essere fissati all'interno della fascia oraria di svolgimento delle attività sportive dalle 8:00 alle 23:00 dal lunedì alla domenica. Dovrà essere garantita l'apertura nella fascia oraria compresa tra le 15:00 e le 23:00, negli orari di maggior affluenza al centro sportivo e durante gli eventi segnalati dal comune.

Il centro sportivo è vigilato dal custode che provvede all'apertura ed alla chiusura del cancello principale di ingresso, unica via di accesso al bar, quindi, non è possibile anticipare l'orario di apertura e posticipare quello di chiusura del pubblico esercizio.

Articolo 4 – proroga per investimento sul plateatico (eventuale)

Le spese relative all'investimento per la sistemazione del plateatico esterno offerto in sede di gara dal *concessionario*, validate dal responsabile dell'area infrastrutture, sono ammesse allo scomputo diretto dal canone annuo di cui all'articolo 5 fino a concorrenza del valore validato.

Lo scomputo avverrà annualmente, previa verifica della regolare esecuzione dell'intervento, fino a concorrenza dell'importo totale dell'investimento approvato.

Qualora l'investimento complessivo validato sia superiore al canone totale dovuto nei primi 8 anni (euro 48.000,00 base), il contratto sarà prorogato di diritto per il tempo necessario al raggiungimento della completa copertura del valore residuo dell'investimento entro il limite massimo di euro 60.000,00 al netto dell'IVA. La durata massima complessiva del rapporto non potrà in ogni caso superare anni 10 (120 mesi).

Qualora alla scadenza del contratto emerga un valore residuo dell'investimento a credito del *concessionario*, quest'ultimo avrà diritto a ricevere un indennizzo pari a tale valore residuo, calcolato sulla base del costo storico delle opere al netto degli scomputi già goduti, come risultante dalla contabilità validata dal *comune*.

Il *comune* non assume alcun obbligo di pagamento diretto o di rivalsa patrimoniale nei confronti del *concessionario* uscente per il valore residuo di cui sopra. Il pagamento del predetto indennizzo sarà posto a carico esclusivo dell'operatore economico che risulterà aggiudicatario della successiva procedura di gara per l'affidamento del nuovo contratto.

Il *comune* si impegna a inserire espressamente nel bando di gara della successiva concessione l'obbligo, per il nuovo aggiudicatario, di corrispondere direttamente al *concessionario* uscente il valore residuo

dell'investimento come sopra quantificato, quale condizione essenziale e sospensiva per la stipula del nuovo contratto di concessione. Il pagamento dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dall'efficacia dell'aggiudicazione definitiva del nuovo bando.

Nessun indennizzo o valore di subentro sarà dovuto al *concessionario* qualora il rapporto contrattuale cessi anticipatamente per decadenza, inadempimento del *concessionario* stesso, recesso non motivato.

Articolo 5 - Canone di concessione

Il canone annuo di concessione è stabilito in euro _____ (_____ virgola zero) da pagarsi in due rate semestrali anticipate di uguale importo entro il giorno dieci del primo mese di ogni semestre di riferimento.

Il *concessionario* s'impegna alla realizzazione dell'intervento sull'area esterna di pertinenza presentato in gara per un valore di euro _____, oltre IVA.

L'intervento verrà realizzato a regola d'arte in accordo e sotto la vigilanza dell'ufficio tecnico comunale.

Le parti concordano lo scomputo del canone per il rimborso delle dette spese di investimento iniziale previa presentazione di adeguata documentazione giustificativa e verifica della regolarità dei lavori e delle forniture.

La differenza non coperta dai canoni, al netto dell'ammortamento, verrà rimborsata dal comune al concessionario al termine della concessione.

Articolo 6 - Destinazione dei locali

L'immobile si concede per il solo uso di attività commerciale di bar, nel rispetto delle disposizioni del presente contratto, del bando e di tutti i documenti di gara, inclusa l'offerta tecnica presentata.

Il concessionario s'impegna, e il comune autorizza, anche lo svolgimento di attività di piccola ristorazione.

Sottoscrivendo il presente contratto il *concessionario* si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del *comune*.

Articolo 7 - Conduzione dei locali e del bar

Il *concessionario* individuato a seguito della procedura gestirà direttamente l'attività di bar ed in autonomia con assunzione, totale ed esclusiva, del relativo rischio d'impresa, riscuoterà in via diretta e tratterrà i relativi proventi della gestione.

Il concessionario osserva le norme e le condizioni del presente e del progetto gestionale (offerta tecnica) che si **allega**. Comune e concessionario dichiarano di conoscere e di approvare tali documenti, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

L'aggiudicazione della concessione costituisce titolo per la presentazione di SCIA all'ufficio commercio dell'ente, propedeutica all'inizio dell'attività, che dovrà essere avviata, senza ritardo, entro il termine assegnato dal *comune*, previa eventuale iscrizione al registro delle imprese nei trenta giorni concessi dal bando. La SCIA legittima l'esercizio dell'attività limitatamente ai locali oggetto di concessione, annessi agli impianti sportivi e non potrà essere trasferita in altri siti, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'impianto, il *concessionario* si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.

Il *concessionario* si obbliga a non servirsi del nome del *comune* nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del *comune* inerenti la gestione del pubblico esercizio, pena le conseguenze di legge e la risoluzione del contratto, intendendosi il comune sollevato da ogni responsabilità civile e penale.

Per assicurare la gestione dell'attività, il *concessionario* potrà avvalersi di proprio personale qualificato che impiegherà sotto la propria esclusiva responsabilità, nell'ambito della propria autonomia organizzativa assumendosi il rischio d'impresa. Il *concessionario*, ancorché non aderente ad associazioni firmatarie, si obbliga ad applicare nei confronti dei propri dipendenti e anche dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro e dagli accordi integrativi territoriali vigenti, nonché a rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata del contratto.

Il *concessionario* ha l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni in materia di sicurezza sul lavoro contenuti nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i, in particolare per quanto riguarda l'attivazione di tutte le procedure necessarie per la prevenzione degli infortuni, l'utilizzo di dispositivi di protezione ed attrezzature antinfortunistiche, nonché l'adempimento di tutti gli obblighi di formazione ed informazione dei dipendenti ed ogni altro obbligo di legge.

Il *concessionario* è tenuto all'assolvimento delle imposte e tasse connesse all'esercizio dell'attività ed al possesso dell'immobile, inclusi i tributi comunali.

All'interno dei locali non potranno essere installati apparecchi elettronici con vincite in denaro (slot machine o simili).

Articolo 8 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Il *concessionario* s'impegna a mantenere l'immobile in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione.

Sono a carico del *concessionario* gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia. Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso. Si elencano a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, alcune spese a carico del gestore del bar: riparazione attrezzature; sostituzione lampadine; manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico del bar o altri impianti installati a cura e spese del conduttore previo assenso del comune; tinteggiatura pareti al primo ingresso e allorquando necessaria per l'igiene ed il decoro dell'esercizio, verniciatura corrimani, caloriferi; manutenzione ordinaria serrature e infissi; riparazione e/o sostituzione zerbini, cassetta postale o altri accessori simili. Si fa esplicito riferimento agli artt. 1575 - 1576 - 1609- 1621 del Codice Civile.

Sono a carico del *comune*: le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile; le riparazioni straordinarie degli impianti elettrici, idrici e termici.

Articolo 9 - Utenze

L'immobile è dotato di impianti elettrico e idro- termico – sanitario autonomi, per i quali il *concessionario* dovrà provvedere all'intestazione dei relativi contratti. I consumi sono a carico del *concessionario* medesimo.

Articolo 10 – Divieto di cessione

Il contratto non è cedibile, né è ammessa la subconcessione in tutto o in parte dell'immobile concesso in uso. Non è ammesso il subentro per cessione/affitto di ramo d'azienda.

Il silenzio o l'acquiescenza del *comune* all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o alla subconcessione, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del *concessionario*.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

Articolo 11 – Migliorie e addizioni

Il *concessionario* si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile concesso in uso. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere autorizzati dal *comune* con congruo preavviso e le parti concordano che rimarranno a beneficio di quest'ultimo.

Quando anche autorizzato, il *concessionario* provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure,

senza per questo nulla pretendere indennità per miglioramenti o addizionali apportate.

Qualora il *concessionario* apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso del *comune*, quest'ultimo avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese del *concessionario*, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine il *comune* potrà rivalersi sulla cauzione definitiva che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Articolo 12 - Penalità

In caso di violazione del presente contratto, il *comune* commina per ciascuna violazione contestata una penalità tra un minimo di euro 200,00 ed un massimo di euro 500,00 a seconda della gravità.

L'ufficio competente, via PEC, procede alla formale contestazione dei fatti rilevati invitando il concessionario a formulare eventuali giustificazioni, entro il termine di 10 giorni. In caso di mancato invio nei termini delle controdeduzioni o qualora esse siano ritenute non accoglibili, saranno applicate le misure previste dal presente articolo.

Il *comune*, in caso di gravi violazioni, potrà risolvere il contratto.

Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al comune una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di euro 250,00, salvo per il comune il diritto al risarcimento del maggiore danno.

Articolo 13 - Clausola risolutiva espressa

Qualora il *concessionario* non adempia con puntualità alle obbligazioni assunte con il presente e con il contratto, il *comune*, a norma dell'articolo 1453 del Codice civile richiamato dall'art. 176 del Codice, risolve il rapporto contrattuale.

In particolare, il *comune* risolve il contratto:

- ☐ al raggiungimento della terza penalità comminata al *concessionario*; per interruzione o sospensione arbitraria e ripetuta del servizio bar; per esercizio dell'autorizzazione (SCIA) all'esterno dei locali concessi;
- ☐ per chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- ☐ per frode da parte del concessionario;
- ☐ per cessione del contratto, subconcessione dei locali, a terzi;
- ☐ dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;

- ☐ perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
- ☐ svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro;
- ☐ nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi;
- ☐ per aver contratto impegni di qualsiasi specie a nome del *comune* inerenti la gestione del pubblico esercizio.

Nei casi sopraindicati il *concessionario* è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti e indiretti che il *comune* dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, il *concessionario* non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

Articolo 14 - Deposito cauzionale

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contrattuali contenuti nel presente contratto, il *concessionario* ha prodotto fidejussione n. _____ del _____ da _____ pari al 10% del valore del contratto a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto.

La fidejussione prevede l'impegno della banca a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del *comune*, e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice civile. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, oltre che di eventuali altre pendenze, non potrà essere imputata in conto canoni di concessione.

La somma depositata dovrà essere ricostituita in casi di suo utilizzo.

Articolo 15 - Accesso ai locali e responsabilità

Il *comune* ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la concessione, anche per l'esecuzione di lavori.

Il *concessionario* è costituito custode dei locali concessi in uso e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Egli esonera espressamente il comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi frequentatori dell'immobile.

Il *concessionario* è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il *concessionario* è l'unico responsabile per ogni danno, o richiesta di risarcimento, che possa intervenire per eventi verificatisi a causa dell'erogazione del servizio.

Il *concessionario* a copertura dei rischi di cui sopra, sia per danni terzi che per danni alla stazione appaltante, ha stipulato le seguenti polizze assicurative:

n. _____ rilasciata da _____ - Agenzia di _____ - per la responsabilità civile verso terzi (RCT) con massimale unico di €. 5.000.000,00;

n. _____ rilasciata da _____ - Agenzia di _____ - per responsabilità civile verso i dipendenti (RCO) con massimale unico di €. 2.500.000,00;

n. _____ rilasciata da _____ - Agenzia di _____ - per rischio incendi (RI) con massimale unico di € 160.000,00.

Articolo 16 - Spese di registrazione del contratto

Il presente contratto è sottoposto a registrazione in caso d'uso ai sensi dell'articolo 5 co. 2 del DPR n. 131/1986.

Il contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'articolo 82 co. 5 del d.lgs. 3 luglio 2017 n. 177, nonché ai sensi dell'articolo 27-bis della Tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642.

Sono a carico del *concessionario*, tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto.

Articolo 17 - Modifiche contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. Le clausole di cui al presente contratto hanno carattere essenziale.

L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 18 – Elezione di domicilio e rinvio

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il Comune, in Piazza Marconi numero 7, 25085 Gavardo (Brescia);

il Concessionario presso la sua sede legale sita in Via _____, _____.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti rimettono alle disposizioni dettate in materia dal

Codice Civile, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Articolo 19 - Foro competente

In caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di Brescia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Municipio di Gavardo, _____ (_____)

Il Comune di Gavardo

(dottor _____)

Il concessionario

_____ **società cooperativa sociale**

(signor _____)