

REP. N. _____

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

(Provincia di Bologna)

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE

PER LA CONCESSIONE DI UN FABBRICATO CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE SITO IN CALDERARA DI RENO, VIA NILDE IOTTI, PER LA GESTIONE DEL CHIOSCO DESTINATO AD ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE, AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 5, DELLA L.R. N. 14/2003 E S.M.I.

L'anno 2014 (duemilaquattordici) il giorno () del mese di , in Calderara di Reno, Piazza Marconi n. 7, presso la Sede Municipale.

Avanti a me , Segretario Generale del Comune di Calderara di Reno (BO), a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 267/2000, si sono personalmente presentati e costituiti i sigg.ri:

- _____, nato a _____ il _____, che agisce nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica del **Comune di Calderara di Reno** – codice fiscale 00543810378, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. _____ del _____, di seguito per brevità denominato concedente,

- _____ nato a _____ il _____, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale o Legale rappresentante della società _____ con sede a _____ in Via _____ n. _____ codice fiscale _____, di seguito per brevità denominato concessionario;

Detti componenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, con quest'atto convengono quanto segue:

PREMESSO CHE

- l'Amministrazione Comunale, a seguito di atto di compravendita rep. N° 117.402 raccolta 24.838 Dott. Santoro stipulato in data 25/07/2007, risulta proprietaria del chiosco ubicato presso l'area pubblica del Capoluogo di Calderara di Reno in Via N. Iotti, destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della L.R. 26 luglio 2003 n. 14 e s.m.i.;
- con il provvedimento di giunta n. 49 del 16/04/2013 è stata approvata la relazione di stima per la definizione del prezzo a base d'asta relativa al canone annuale di concessione, redatta dal Responsabile del Servizio Patrimonio;
- con il provvedimento di giunta n. _____ del _____ è stato disposto di concedere l'occupazione dell'area pubblica in oggetto per un periodo di anni 6 (sei), rinnovabili di altri 6 (sei), mediante procedura ad evidenza pubblica, ponendo a base d'asta del canone di occupazione annuo l'importo di Euro 12.400,00 (Euro dodicimilaquattrocento/00), applicando in tal modo una riduzione del 20% rispetto alla perizia di stima di cui sopra, e applicando una ulteriore riduzione del 40% sull'importo di aggiudicazione offerto per il primi 4 (quattro) anni al fine di agevolare l'avviamento dell'attività;
- con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ è stato approvato lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune ed il concessionario;

- con determinazione n. ___ del _____ è stato approvato lo schema di avviso di procedura aperta per l'assegnazione in concessione della struttura con annessa area pertinenziale sita in Calderara di Reno – via Nilde Iotti per la gestione del chiosco destinato ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- con determinazione n. ___ del _____ la concessione è stata aggiudicata a _____ che ha offerto _____;

Art. 1

PREMESSA

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Art. 2

SCOPO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione è stipulata per le finalità in premessa indicate e con lo scopo di disciplinare la concessione e la gestione del chiosco destinato all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, da effettuarsi a servizio del Parco Pubblico del cosiddetto comparto 141.

Art. 3

OGGETTO DELLA CONCESSIONE E DESTINAZIONE D'USO

L'immobile oggetto di concessione è un fabbricato di circa mq 87,61 con annessa area pavimentata pertinenziale di circa mq 149,79 ed è collocata a sud del Parco del Comparto 141 che si estende nella zona centrale del Paese.

Trattasi di un chiosco realizzato in struttura metallica con chiusure laterali in pannelli prefabbricati.

Gli interni sono predisposti parzialmente per l'avvio dell'attività. Il chiosco e l'area di pertinenza sono destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, da effettuarsi a servizio del Parco Pubblico. E' fatto divieto di esercizio delle macchine da gioco.

Il chiosco è concesso in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento dei titoli abilitativi occorrenti per l'uso consentito.

Il concessionario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico o igienico sanitario si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito, per tutta la durata della concessione.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del concessionario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Art.4

TITOLI ABILITATIVI CONCEDIBILI E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE RELATIVE ISTANZE

Entro 30 giorni dalla stipula del presente atto il concessionario è tenuto a presentare presso il competente Ufficio SUAP le istanze per il rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- autorizzazione amministrativa per l'apertura di un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 4, della Legge Regionale n. 14/2003 e s.m.i., il quale stabilisce che l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sia vincolato al collegamento funzionale e logistico all'attività principale di intrattenimento e svago identificabile con l'area verde, con la conseguenza della non trasferibilità dell'attività in altra sede;

- notifica ai fini della registrazione dell'attività alimentare, ai sensi art. 6 Reg CE 852/2004 e della determina della Regione Emilia Romagna n. 16842 del 27/12/2011;

E' consentita la predisposizione di attività di animazione ed intrattenimento, a condizione che non assumano carattere di prevalenza, che siano specificamente autorizzate ai sensi di legge e che non arrechino disturbo o molestia alle attigue funzioni residenziali.

La mancata presentazione delle suddette istanze nei termini indicati, salvo proroga in caso di comprovata necessità e su motivata richiesta, comporterà la risoluzione anticipata della convenzione, con scorrimento della graduatoria per l'assegnazione della concessione oggetto del presente contratto e l'incameramento del deposito cauzionale.

In materia di decadenza, sospensione e revoca dell'autorizzazione si applicano le disposizioni previste dall'art. 15 della L.R. n.14/2003 e s.m.i. per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

La decadenza o revoca dell'autorizzazione comporterà la risoluzione immediata della presente convenzione, con la riserva di ogni e più ampio risarcimento di danni.

Art. 5

OBBLIGHI E ONERI DEL CONCESSIONARIO

Al concessionario è richiesto:

- Di esercitare l'attività nel rispetto degli orari di apertura fissati liberamente all'interessato e comunicati al Comune, garantendo comunque l'apertura in occasione di pubbliche manifestazioni a carattere socio-ricreativo organizzate sul territorio;
- Di osservare e far osservare ai propri clienti e dipendenti le norme dettate da regolamenti comunali e da altre disposizioni di legge, soprattutto in materia d'igiene, nonché le norme di P.S. e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, intese ad evitare rumori eccedenti la normale tollerabilità o quella prevista per legge o comunque possano arrecare danno o molestia a terzi;
- Di curare il corretto smaltimento dei rifiuti oggetto dell'attività;
- Di concordare con l'Amministrazione Comunale il contenuto e le caratteristiche costruttive dell'insegna per il chiosco, al fine di garantire il rispetto del decoro dei luoghi;
- Sono altresì ad esclusivo carico del concessionario:
- le attrezzature e l'arredo del chiosco di somministrazione e dell'area di pertinenza in uso esclusivo;
- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi, in particolare l'aggiudicatario avrà l'obbligo di farsi carico della richiesta di una nuova utenza elettrica al fine di separare i consumi degli impianti elettrici a servizio del lago da quelli del chiosco;
- tutti gli oneri ed i costi nessuno escluso necessari alla normale attività del chiosco;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria del chiosco e quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- la corresponsione della tariffa o tributo per la raccolta e smaltimento rifiuti urbani e assimilati, nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge;

Art. 6

DURATA E TRASFERIMENTO DI TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione per la gestione del chiosco di somministrazione è fissata in anni 6 (sei), prorogabili di ulteriori 6 (sei), decorrenti dalla data di stipulazione del presente atto.

Al termine della concessione il chiosco, gli infissi e tutto ciò che è stabilmente attaccato con materie speciali sicché non potrà essere staccato senza rottura o deterioramento, senza rompere o guastare la parte a cui è attaccato, rimarrà di proprietà Comunale.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente all'incaricato del Comune. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna del chiosco alla scadenza, la parte concessionaria - oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte concedente una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/30 del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno e l'incameramento della cauzione definitiva. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

È consentito il trasferimento della titolarità della concessione di cui al presente contratto, e conseguentemente il sub ingresso nell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, per atto tra vivi o a causa di morte, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale e successiva istanza del subentrante al competente Ufficio SUAP che verificherà il possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando e dalla normativa vigente. Il subentrante dovrà rispettare tutte le condizioni della presente convenzione. E' vietata la sub concessione dell'area.

Art. 7

CONTROLLO DELLA GESTIONE

E' vietato al concessionario compiere mutamenti nella destinazione d'uso del chiosco e aree di pertinenza oggetto della presente convenzione, ivi compreso procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie, senza ottenere le prescritte autorizzazioni, nulla osta o altri atti di assenso da parte del Comune.

Il concessionario permetterà ed agevolerà le visite che tecnici, funzionari o incaricati del Comune riterranno di effettuare.

Il Comune potrà prescrivere in qualsiasi momento l'esecuzione di quei lavori manutentivi ordinari o straordinari che si rendessero urgenti o comunque non ulteriormente procrastinabili a suo insindacabile giudizio, formalizzando la richiesta con apposito verbale.

In caso di inadempienza, trascorsi trenta giorni dalla data della richiesta di intervento, il Comune può, senza ulteriori atti o comunicazioni, eseguire o fare eseguire le necessarie opere addebitando i costi al concessionario.

L'addebito di detti costi potrà avvenire anche attraverso l'incameramento del deposito cauzionale.

Art. 8

CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione dell'area pubblica è stabilito in Euro _____ per le prime quattro annualità e in Euro _____ per le annualità successive, oltre agli aggiornamenti ISTAT di cui all'articolo seguente. Il pagamento del canone, dovrà avvenire in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 del mese, mediante bonifico bancario presso il conto corrente di tesoreria n....., a far data dalla sottoscrizione della presente concessione.

Art. 9

AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE

Le parti convengono che il canone di concessione oggetto del presente contratto, sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della

variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente senza necessità che il concedente ne faccia formale richiesta.

Art. 10

RITARDO O MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di concessione e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento della rata scaduta.

Qualora il concessionario si rendesse moroso anche di una sola rata mensile del canone, a decorrere dal 20° giorno del primo mese successivo a quello di scadenza l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Nell'ipotesi che il concessionario si rendesse moroso di due rate consecutive all'Amministrazione Comunale viene riservata la insindacabile facoltà di risolvere unilateralmente la convenzione ed introitare le somme dovute e non corrisposte per morosità anche mediante incameramento del deposito cauzionale di cui al successivo art. 12.

Nel caso di risoluzione contrattuale per le ragioni sopra esposte, il concessionario non ha diritto di richiedere risarcimento alcuno all'Amministrazione Comunale e si impegna a liberare la struttura entro sessanta giorni successivi alla pronuncia di risoluzione della convenzione.

Art.11

RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si obbliga a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivare per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi.

Le spese che l'Amministrazione Comunale dovesse sostenere a tale titolo saranno dedotte dal deposito cauzionale prestato dal concessionario ed in ogni caso da questo rimborsate.

Il concessionario è sempre responsabile sia verso l'Amministrazione Comunale sia verso i terzi dell'esecuzione di tutti gli impegni assunti. Esso è pure responsabile degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi potessero derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi.

Il concessionario è costituito custode della struttura e delle aree di pertinenza date in concessione.

Art. 12

DEPOSITO CAUZIONALE

Alla sottoscrizione della presente convenzione il concessionario consegna all'ente proprietario, a garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte e del pagamento delle penalità eventualmente comminate, a titolo di cauzione definitiva, una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari ad 1 (una) annualità valevole per tutta la durata della convenzione. Il deposito sarà svincolato al termine della concessione, senza interesse alcuno, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'area pertinenziale e sempre che il concessionario abbia adempiuto tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il concessionario è obbligato al reintegro della cauzione di cui l'Amministrazione Comunale avesse dovuto valersi, in tutto o in parte durante l'esecuzione della convenzione.

La cauzione resterà vincolata fino a completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali e fino a formale atto di svincolo del Concedente.

Art. 13

POLIZZA ASSICURATIVA CONTRO I DANNI

Il concessionario si obbliga a sottoscrivere a sua cura e spese idonea polizza assicurativa, valida per tutta la durata della convenzione, per la copertura di responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori d'opera per danni provocati a terzi, tra i quali il Comune, e danni sofferti dai prestatori di lavoro addetti all'attività svolta ed oggetto della presente convenzione inclusi fra gli altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività oggetto della convenzione comprese tutte le operazioni e attività necessarie, accessorie e complementari nessuna esclusa né eccettuata per un massimale unico di € 3.000.000,00. All'atto dell'apertura al pubblico del chiosco, detta polizza dovrà essere consegnata in copia all'ente proprietario.

Art. 14

PUBBLICITA' COMMERCIALE

Il concessionario è autorizzato a effettuare in forma visiva la pubblicità commerciale all'interno dell'impianto oggetto della convenzione, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti.

Il programma completo della pubblicità e sua qualsiasi modificazione dovranno essere comunicati al Servizio Tributi del Comune o al Concessionario avente in appalto l'accertamento e la riscossione dell'imposta di pubblicità.

Il contenuto e le caratteristiche costruttive delle strutture e impianti per la pubblicità visiva (insegne, tabelloni, striscioni, stendardi, schermi, etc.) dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Il concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le procedure amministrative per l'ottenimento delle relative autorizzazioni.

Resta a carico del concessionario l'onere delle imposte sulla pubblicità determinato a norma di legge o di regolamento comunale.

Art. 15

RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

Sono causa di risoluzione del presente rapporto, oltre a quanto previsto nel precedente art.10 ed art. 6:

- la decadenza per inadempimento delle obbligazioni, nessuna esclusa, di cui alla presente convenzione, ai sensi degli art. 1453 e seguenti del codice civile;
- la decadenza o revoca dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;
- la revoca da parte del Comune per sopravvenuti gravi motivi di pubblica necessità;
- il recesso da parte del concessionario previo preavviso di almeno sei mesi.

Art. 16

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La presente convenzione è risolta di diritto, senza necessità di pronuncia giudiziale, con pronta riconsegna dell'immobile e dell'area, nelle seguenti ipotesi:

- fallimento del Concessionario;
- scioglimento del Concessionario;
- sub concessione e cessione anche parziale e/o mutamento di destinazione;
- mancato pagamento di una annualità del canone di concessione;

- irregolarità nei pagamenti di imposte e tasse comunali;
- mancato esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande per un periodo di mesi uno, salvo cause di forza maggiore;
- installazione di slot machine.

Le parti convengono espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 17

SPESE

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Comune, con spese tutte a carico del Concessionario.

Art. 18

NORME FINALI

Il Concessionario elegge domicilio nell'immobile oggetto del contratto, e, per il caso che esso in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso la Segreteria del Comune di Calderara di Reno ove è situato l'immobile concesso.

Foro unico ed esclusivo competente è quello del Tribunale di Bologna.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili, ed ogni modificazione del presente atto deve avvenire e provarsi in forma scritta.

Il Concessionario dichiara espressamente che il presente contratto è avvenuto a seguito di una procedura ad evidenza pubblica contenente tutte le clausole essenziali del presente contratto, il cui schema costituiva allegato al bando di gara, e la mancata accettazione costituiva motivo di esclusione all'aggiudicazione.

Il Concessionario dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la p.a.

Per quanto non espressamente previsto trova applicazione la legge 392/78.

Questo atto scritto con mezzi elettronici, da persona di mia fiducia sotto la mia personale direzione, su numero facciate e rimanenti numero righe escluse le firme, viene da me Segretario Comunale letto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono in segno di completa e piena accettazione, insieme agli allegati.

Allegati:

A) Planimetria area esterna;

B) Planimetria Chiosco.

P. AMMINISTRAZIONE COMUNALE
IL DIRIGENTE AREA TECNICA

IL CONCESSIONARIO

IL SEGRETARIO GENERALE