

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA'
COMUNALE SITI IN VIA NUOVA SNC PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA'
DI BAR E RISTORANTE-PIZZERIA E GESTIONE DELLE AREE ESTERNE
ADIBITE AD ATTIVITA' SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO
CENTRO POLIVALENTE COMUNALE CASCINE FRATI**

L'anno duemilaventidue addì _____ del mese di _____ nella Casa Comunale di Coniolo;

Tra

il Comune di Coniolo, con sede in Coniolo (AL), Via Dalmazio Birago n. 13, C.F. e P. IVA n. 00449070069, in seguito denominato Comune, rappresentato dal Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica dott. Luigi Birocco, nato a Casale Monferrato (AL) il 17.04.1968 e domiciliato, ai fini del presente contratto, presso la sede del Comune;

e

il Sig. _____, nato a _____ (____) il _____, residente in _____ (____), Via _____ n. ____, nella sua qualità di legale rappresentante della società _____, con sede in _____ (____), Via _____ n. _____, partita IVA _____;

PREMESSO CHE

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 07 luglio 2022 è stato approvato, per quanto di competenza e ferma restando l'adozione della Determinazione a contrattare ai sensi di Legge da parte del Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica contenente gli elementi previsti dall'art. 192 del D.Lgs. 267/00, il capitolato per l'affidamento in concessione dei locali di proprietà comunale siti in Via Nuova snc per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante-pizzeria, e la gestione delle aree esterne adibite ad attività sportive e per il tempo libero – "*Centro Polivalente Comunale Cascine Frati*", e demandato al Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica l'esperimento della procedura di gara per l'individuazione del concessionario, la stipulazione della convenzione ed ogni ulteriore adempimento necessario per l'esecuzione della deliberazione;

- con Determinazione del Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica n. 56 del 19 luglio 2022 si è disposto di affidare in concessione i locali di proprietà comunale siti in Via Nuova snc per l'esercizio di attività di bar e ristorante-pizzeria, e la gestione delle aree esterne adibite ad attività sportive e per il tempo libero per la durata di anni ____ mediante gara ad evidenza pubblica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- che il giorno _____.2022, nella seduta di gara, è stata dichiarata provvisoriamente aggiudicataria la ditta _____ di _____;

- che con Determinazione del Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica n. ____ del _____.2022 è stato approvato il predetto verbale di gara.

Quanto sopra premesso, e considerato quale parte integrante del presente contratto, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1. – OGGETTO

Oggetto del presente contratto è l'affidamento in concessione dei locali di proprietà comunali siti in Via Nuova snc per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante-pizzeria, e la gestione delle aree esterne adibite ad attività sportive e per il tempo libero – “*Centro Polivalente Comunale Cascine Frati*”

I locali in concessione, individuati al N.C.E.U. al Foglio 11 particella n. 502 sub. 2, sono i seguenti:

- **bar ristorante e pizzeria** di mq. 260,00 circa di superficie lorda, composto da sala bar (porticato chiuso), sala ristorante e pizzeria, cucina, dispensa, servizio igienico per il personale, servizio igienico per il pubblico;
- **locale magazzino con annesso locale caldaia** di mq. 18,00 circa di superficie lorda;
- **locale spogliatoio con annesso locale docce e servizio igienico** di mq. 40,00 circa di superficie lorda;
- **locale spogliatoio con annesso locale docce e servizio igienico** di mq. 40,00 circa di superficie lorda;
- **locale servizio igienico con annessa doccia** di mq. 11,00 circa di superficie lorda;
- **area pattinaggio scoperta** in battuto di cemento di mq. 650,00 circa di superficie;
- **area campo da gioco scoperto in sintetico per tennis/calciotto** di mq. 600,00 circa di superficie;
- **campo da gioco da calcio in erba naturale** di mq. 2.400,00 circa di superficie;
- **area verde pic-nic attrezzata** (illuminazione e tavoli con panche);
- **area parcheggio alberata;**
- **aiuola roseto.**

Non è ammesso un utilizzo dei locali difforme da quello sopra indicato, neanche a carattere temporaneo, a pena di revoca immediata della concessione.

I locali affidati in concessione sono contraddistinti nella planimetria allegata al presente contratto.

Il concessionario dichiara di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al concessionario.

ART. 2 – OBBLIGHI DELLE PARTI

Il concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, senza nulla pretendere a titolo di rimborso o altro, neppure al termine della concessione, all'arredamento dei locali e all'idonea attrezzatura (accessori, attrezzature e macchine, ad esclusione di quelle di proprietà del Comune di Coniolo elencate al successivo art. 3) che rimarrà di sua proprietà. Sono altresì a carico del concessionario le spese per il montaggio e i collegamenti delle varie apparecchiature e l'ottenimento dei relativi certificati previsti dalla normativa vigente.

Il concessionario si impegna ad assicurare che l'arredo dei locali sia consono all'inserimento in un'area verde.

Il concessionario si impegna a:

- garantire l'apertura al pubblico del bar ristorante-pizzeria per un minimo di 260 giorni annui, con apertura pomeridiana e serale, garantendo altresì l'apertura mattutina nei giorni sabato e domenica e nei giorni festivi infrasettimanali;
- garantire l'apertura al pubblico del bar ristorante-pizzeria in occasione dello svolgimento delle manifestazioni organizzate o patrocinate dal Comune, anche se ricadenti in giorno festivo;
- effettuare regolare e accurata pulizia settimanale, lo sgombero neve delle aree individuate nell'allegata planimetria con il colore rosso, ed un minimo di numero sette tagli annui di tutte le parti inerbite e garantire la manutenzione delle alberature presenti nelle aree oggetto del contratto di concessione (sistemazione chioma, taglio rami bassi, ecc.);
- garantire e realizzare quanto proposto nel progetto gestionale presentato in sede di gara che si allega al presente contratto sotto la lettera "B" per costituirne parte integrante e sostanziale;
- sgomberare i locali entro la data di scadenza della concessione; il concessionario prende atto e accetta che decorsi 15 giorni dalla scadenza della concessione tutto il materiale, gli arredi e le attrezzature eventualmente lasciati nei locali diverranno di proprietà del Comune di Coniolo che potrà liberamente disporre.

Il concessionario si impegna a garantire l'operatività della gestione entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, pena la decadenza dell'affidamento. Sono a carico del concessionario:

- le spese di pulizia e la manutenzione ordinaria dei locali contraddistinti nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A";
- le spese per i consumi di gas, energia elettrica, acqua, consumo calore, smaltimento rifiuti, telefono, tasse, ecc.;
- le spese per la stipulazione e/o volturazione dei contratti delle varie utenze;
- le spese per l'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, sopralluoghi, nulla osta e provvedimenti comunque denominati necessari per l'esercizio di attività di bar e ristorante;
- le spese per la fornitura, il montaggio e i collegamenti delle varie apparecchiature e l'ottenimento dei relativi certificati previsti dalla normativa vigente.

Le spese per i consumi delle utenze (acqua potabile, energia elettrica, ecc.) e quelle relative al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti faranno carico, per intero e per la parte concessa, al concessionario, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto. Il concessionario dovrà produrre, entro 60 giorni dalla data odierna la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti delle utenze.

Il concessionario si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura di eventuali danni che gli immobili, gli impianti, le attrezzature e gli arredi dovessero subire per cause diverse dal corretto uso degli stessi, compresi furto, incendio, atti vandalici e eventi atmosferici, e a copertura di eventuali danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nello svolgimento dell'attività di bar e ristorante.

Dalla stipulazione del contratto l'Amministrazione Comunale sarà indenne da qualsiasi responsabilità al riguardo. Rimangono comunque a esclusivo carico del concessionario le ulteriori

coperture assicurative derivanti da obblighi di legge. Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e verso i terzi dei danni causati per colpa sua, dei suoi conviventi o delle persone comunque ammesse nei locali concessi, da perdite d'acqua, fughe di gas, incendi, ecc. nonché da abuso e trascuratezza di opere di manutenzione e conservazione della cosa concessa. Il concessionario si impegna inoltre ad utilizzare i locali esclusivamente per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante-pizzeria, da svolgersi in ossequio alle leggi e regolamenti vigenti, previo ottenimento a propria cura e spese di tutti i permessi, le autorizzazioni ed i nulla osta a ciò necessari.

Il concessionario non può, senza il consenso scritto del Comune di Coniolo, concedere a terzi il godimento dei beni avuti in concessione, porre addizioni, effettuare lavori sulle cose oggetto della concessione. Gli adattamenti, le modifiche ed i miglioramenti eventualmente apportati, anche se autorizzati dal concedente, non daranno diritto a compensi di sorta o indennizzi di qualsiasi genere. Tutto quanto eseguito senza la predetta autorizzazione e qualora, alla scadenza della concessione, il concedente non richieda il ripristino rimarrà di proprietà del Comune di Coniolo senza che sia dovuto alcuna corrispettivo e nemmeno indennità alcuna. È comunque fatto salvo il risarcimento dei danni al concedente.

Le modifiche/innovazioni/migliorie apportate all'unità immobiliare, da autorizzarsi preventivamente da parte del concedente, sono acquisite immediatamente al termine del loro collaudo/attestazione di regolare esecuzione, a cura ed a carico del concessionario, al patrimonio comunale senza dare diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza del termine della concessione. Per gli interventi non autorizzati, il concedente si riserva il diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile o di provvedervi direttamente con oneri a carico del concessionario.

Il concessionario è costituito custode dei beni in oggetto. Esso ne cura diligentemente la conservazione ed esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone o alle cose che possono derivare dall'uso dei beni.

L'autorizzazione relativa all'esercizio di bar e ristorante-pizzeria in oggetto è riferita esclusivamente ai locali di proprietà comunale siti in Via Nuova snc, individuati nell'allegata planimetria, e da tali locali intrasferibile. Alla scadenza dell'atto di concessione il concessionario dovrà restituire la predetta licenza al Comune di Coniolo senza poter chiedere indennizzi di sorta al Comune o al subentrante.

ART. 3 – ACCESSORI, ATTREZZATURE E MACCHINE DI PROPRIETA' COMUNALE

Nei locali oggetto del presente contratto di concessione vi sono i seguenti accessori, attrezzature e macchine di proprietà del Comune di Coniolo:

- LOCALE CUCINA:
 - o armadio frigorifero litri 400;
 - o armadio frigorifero litri 600;
 - o forno pizza 2 camere cap. 9+9 pizze;
 - o n. 3 pensili con porte scorrevoli 200 x 40 x 60;
 - o tavolo armadio + alzatina 200 x 70 x 85;
 - o lavatoio su armadio 2 vasche e gocciolatoio dx 140 x 60 x 85;
 - o cucina 4 fuochi gas su forno gas 85 x 90 x 85;
 - o fry top bisticchiera piastra 40 x 90 x 85;
 - o lavatoio su armadio 2 vasche e gocciolatoio dx 200 x 70 x 85;

- lavastoviglie 700 p/H LU 7 PDP 2007 Zanussi;
 - vetrina refrigerata per banco pizza 200 x 40 x 45;
 - cappa centrale con motore incorporato 240 x 120 x 45;
 - bancone in granito lucido + zoccolino + mensole + struttura di sostegno;
 - struttura di sostegno in ferro per forno pizze;
 - caldaia;
- SERVIZI IGIENICI:
 - completi di arredo, oltre che di sanitari;
 - LOCALI SPOGLIATOI E DOCCE:
 - Attrezzati con panche in legno con appendiabiti, cestini portarifiuti, ecc.;
 - LOCALE MAGAZZINO CON ANNESSO LOCALE CALDAIA:
 - caldaia;

Tutti i locali adibiti a servizio igienico sono dotati di arredi (sanitari, cestini, porta carta, ecc.).

ART. 4 – AREE GIOCO E PER IL TEMPO LIBERO

Il concessionario deve garantire l'apertura/chiusura delle seguenti aree gioco e per il tempo libero:

- area pattinaggio scoperta;
- campo da gioco scoperto in sintetico per il tennis/calciotto;
- campo da gioco da calcio in erba naturale;
- area pic-nic attrezzata (illuminazione e tavoli con panche)

e dei relativi locali spogliatoi con annesso docce e servizi igienici, tutti i giorni di apertura del bar ristorante-pizzeria del “*Centro Polivalente Comunale Cascine Frati*” e, in ogni caso, tutti i week end dal 01/04 al 30/10 di ciascun anno.

Le aree gioco e per il tempo libero affidate in concessione, censite al N.C.T. al Foglio n. 11 particella n. 502 sub. 2, sono contraddistinte nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera “A”. Il concessionario dovrà provvedere a garantire la loro periodica pulizia, il taglio dell'erba e della vegetazione (potatura degli alberi).

ART. 5 – AREA PARCHEGGIO ED AIUOLA “ROSETO D'EUROPA”

L'area parcheggio e l'aiuola “Roseto d'Europa” sono contraddistinte nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera “A”. Il concessionario dovrà provvedere a garantire la periodica pulizia dell'area parcheggio alberata e dell'aiuola “Roseto d'Europa”, nonché il periodico taglio dell'erba e della vegetazione (potatura degli alberi).

ART. 6 – CONTROLLI

Il Comune si riserva la facoltà di predisporre accurati controlli sull'osservanza degli impegni assunti dal concessionario. A tal fine tecnici e funzionari del Comune di Coniolo possono effettuare rilievi, verifiche, sopralluoghi in ordine allo stato, all'uso o alla valutazione dei locali concessi, accedendo ai medesimi liberamente ed in qualsiasi momento per l'espletamento delle necessarie operazioni.

ART. 7 – STATO DEI LOCALI

I locali concessi per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante-pizzeria vengono assunti nello stato di fatto in cui si trovano e devono essere mantenuti in buono stato di manutenzione e conservazione.

All'atto della stipulazione dell'atto di concessione i locali, le attrezzature e gli arredi di proprietà del Comune di Coniolo verranno consegnate al concessionario con apposito verbale da redigere in contraddittorio con il del Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica del Comune di Coniolo, nel quale sarà fatto constare lo stato di manutenzione dei beni. La riconsegna dei beni sarà effettuata con apposito verbale nel quale sarà fatto constare lo stato di manutenzione.

Ogni danno o difformità riscontrato nel verbale di riconsegna, non dovuto al normale deterioramento, sarà addebitato al concessionario.

ART. 8 – DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è di sette anni, con inizio dal _____ e termine al _____.

Le cause e le procedure per la risoluzione del contratto sono previste nell'art. 14 del Capitolato.

È ammesso il recesso consensuale, previo accordo tra le parti.

ART. 9 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha costituito la cauzione definitiva nell'importo di euro _____ (importo pari a tre annualità del canone come offerto in sede di gara) mediante polizza fidejussoria emessa in data _____ da _____.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 2 sono a carico del concessionario tutte le spese di contratto, bollo, registrazione ed ogni altra eventuale.

Il concessionario si impegna a corrispondere al Comune di Coniolo il canone annuo di euro _____, (risultante dall'offerta in sede di gara) in rate mensili anticipate, con valuta fissa al cinque di ogni mese di scadenza. Il canone verrà annualmente aggiornato in relazione alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso legale.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato, per ragione alcuna. Nessuna azione od eccezione potrà essere proposta dal concessionario se non abbia preventivamente pagato le rate di canone fino a quel momento scadute. Il mancato o ritardato pagamento per intero anche di una sola rata del canone, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, costituiscono automaticamente il concessionario in mora indipendentemente dalla causa, volontaria od incolpevole.

ART. 10 – NATURA DELLA CONCESSIONE

Il concessionario dichiara di essere a piena conoscenza che la concessione in oggetto non è soggetta alla disciplina dettata dalle norme vigenti in materia di locazione degli immobili urbani, in quanto trattasi di concessione di natura amministrativa. Pertanto al termine del rapporto il concessionario non avrà titolo per rivendicare il valore di avviamento o richiedere indennizzi economici di qualsiasi sorta.

ART. 11 – PENALITA’

In caso di inadempienza degli obblighi assunti, il concessionario, oltre all’obbligo di ovviare nel termine stabilito all’infrazione contestatele, dovrà farsi carico del pagamento di penali, da un minimo di € 150,00 (diconsi euro centocinquanta/00) ad un massimo di € 400,00 (diconsi euro quattrocento/00) giornaliera, da determinarsi dal Responsabile del Servizio in relazione alla violazione effettuata. Le procedure per l’applicazione della penale sono contenute nell’art. 12 del Capitolato.

ART. 12 – ESECUZIONE D’UFFICIO

Verificandosi deficienze od abuso nell’adempimento degli obblighi contrattuali, ed ove il concessionario, regolarmente diffidato, non ottemperi agli ordini ricevuti, l’Amministrazione Comunale avrà facoltà di ordinare e di far eseguire d’ufficio, a spese del concessionario, i lavori necessari per il regolare andamento del servizio.

ART. 13– OSSERVANZA DELLE NORME E DISPOSIZIONI

Il concessionario è tenuto all’osservanza di tutte le leggi, decreti e regolamenti ed in genere di tutte le prescrizioni che siano o saranno emanate dai pubblici poteri in qualsiasi forma indipendente dalle disposizioni vigenti del contratto. Il concessionario è esclusivo responsabile di tutte le disposizioni relative alla tutela infortunistica e sociale delle maestranze addette ai lavori oggetto del presente contratto. Il concessionario è, inoltre responsabile dell’osservanza di tutte le disposizioni legislative e delle normative che regolano il contratto di lavoro.

Il concessionario dichiara di conoscere interamente il capitolato che viene sottoscritto dalle parti in segno di accettazione a disciplina dei puntuali adempimenti e prestazioni tutte del contratto.

ART. 14 – DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, il concessionario elegge domicilio legale nel Comune di Coniolo.

ART. 15 – CONTENZIOSO

Qualunque contestazione o vertenza sorta tra le parti e non composta amichevolmente dovrà essere risolta nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

IL RESPONSABILE

DEI SERVIZI DELL’AREA TECNICA _____

IL LEGALE RAPPRESENTANTE _____