

COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

CONCESSIONE D'USO DEL MANUFATTO DI NUOVA COSTRUZIONE, SITUATO IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ DESTINATO A BAR - CAFFETTERIA E AFFIDAMENTO DI ALTRI SERVIZI

L'anno duemila_____ () in questo giorno _____ del mese di _____
nell'Ufficio Segreteria del Comune di Certaldo

TRA

- Geom. Nadia Traini, nata a Certaldo il 15.06.1964, in qualità di Responsabile di P.O. del Settore Lavori Pubblici del Comune di Certaldo (C.F. 01310860489) di seguito denominato Concedente o Comune

E

- _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante di _____ - (C.F. _____) di seguito denominato Concessionario,

PREMESSO

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, è stato stabilito di procedere alla concessione in uso per l'esercizio esclusivo di attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar-caffetteria), del manufatto di nuova costruzione situato in Piazza della Libertà avente una superficie lorda di circa 83 mq comprensiva di servizi igienici e locali di servizio oltre all'esecuzione di servizi di manutenzione della piazza circostante, tramite gara pubblica riservata alle associazioni presenti sul territorio ai sensi del R.D.n.827/1924 e s. m. da esperire con il metodo dell'offerta segreta più vantaggiosa per il Comune fatta al rialzo sull'importo del canone mensile posto a base d'asta ammontante a € 700,00
- che con la medesima deliberazione si individuavano i criteri da porre a base del procedimento di gara affidato al Responsabile di P.O. del Settore LL.PP.
- che, conseguentemente, con Determinazione del medesimo Responsabile n. _____ del _____ è stato approvato l'avviso d'asta per l'assegnazione in concessione di tale immobile e lo schema di contatto
- che a seguito di esperimento della gara con determinazione del Responsabile di P.O. del Settore LL.PP. n. _____ del _____ è stata disposta l'aggiudicazione della concessione al sopra individuato concessionario

SI STABILISCE QUANTO SEGUE

ART.1 - Oggetto

- Il Comune di Certaldo, concede al Sig. _____, le cui generalità sono sopra meglio evidenziate, che accetta il manufatto di nuova costruzione situato in Piazza della Libertà, avente una superficie di circa 75 mq comprensiva di servizi igienici e locali di servizio, come meglio individuato nell'allegata planimetria (ALL.A), per l'esercizio esclusivo dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- La concessione comprende anche i seguenti servizi di manutenzione della piazza:
 - a) spazzamento di tutta l'area con svuotatura cestini e ricognizione generale dello stato dello spazio per garantirne il decoro
 - b) sorveglianza e attivazione dei limitatori di traffico in relazione agli orari di utilizzo dalla zona antistante la scuola elementare.L'immobile è dotato degli impianti: elettrico, fotovoltaico, di condizionamento, e idrico-sanitario certificati secondo le normative di legge.

ART.2 – Allestimento del bar-caffetteria

- Sono a carico del concessionario tutte le attrezzature e gli arredi interni e esterni e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività.
- Entro 1 mese dall'aggiudicazione, il concessionario deve sottoporre all'Amministrazione Comunale 2 progetti completi dell'arredamento e delle attrezzature che intende utilizzare. L'amministrazione comunale sceglierà il progetto migliore in base al livello qualitativo proposto e alla coerenza progettuale dell'insieme. Qualora non siano presentati progetti ritenuti qualitativamente soddisfacenti l'Amministrazione indicherà i requisiti minimi che dovranno caratterizzare la soluzione progettuale da adottare.
- Nell'allestimento dei locali il concessionario assicura l'osservanza delle migliori prescrizioni tecniche e l'esecuzione dello stesso a perfetta regola d'arte nel pieno rispetto di tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti relativamente alla qualità e alle caratteristiche tecniche e di sicurezza.
- E' tassativamente vietata l'installazione di slot machine o altri apparecchi per il gioco nonché la vendita di tabacchi e di giochi di fortuna.
- L'installazione di apparecchi di diffusione della musica sia interni che esterni dovranno rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico.
- L'immobile non può essere adibito ad un uso diverso da quello previsto nel presente contratto. Eventuali adeguamenti del locale che si rendessero necessari per lo svolgimento dell'attività anche in seguito a modificazioni normative sopravvenute sono a completo carico del concessionario
- Il Concessionario può utilizzare lo spazio esterno delimitato dalla pensilina esistente pagando il relativo suolo pubblico.
- L'eventuale utilizzo dello spazio antistante il manufatto, delimitato dalla pensilina e dal "confine" dell'Area Ristoro, (evidenziato nella planimetria allegata) potrà essere concesso solo per il periodo Maggio-Settembre dietro pagamento del relativo suolo pubblico. In tale spazio non potranno essere installati gazebo o altri elementi ombreggianti ad eccezione di ombrelloni, di tipologia da concordare con l'Amministrazione, che dovranno essere rimossi al termine del suddetto periodo.
- Il manufatto è dotato di servizio igienico il cui utilizzo deve essere consentito a tutti i frequentatori della piazza, siano essi avventori o no del bar. Il concessionario garantisce la perfetta efficienza e il decoro igienico di tali servizi attraverso manutenzione ordinaria, pulizia giornaliera e fornitura materiali di consumo.

ART.3 – Attività di somministrazione prevista nel bar-caffetteria

- Il servizio affidato in gestione prevede la vendita e il consumo di qualsiasi tipo di alimento e bevanda, compresi i generi di pasticceria e gelateria, dolci e prodotti di gastronomia con il divieto di qualsiasi attività di cucina (intesa come attività di preparazione il loco e cottura di alimenti) o produzione di alimenti.
- E' consentita la vendita e somministrazione di prodotti preparati altrove (in monoporzione) anche congelati o surgelati, provenienti da laboratori autorizzati, trasportati e conservati con le modalità previste per la tipologia dalla normativa vigente, che possono essere riscaldati in forni elettrici, microonde o con piastra
- E' consentita anche:
 - la farcitura di panini con alimenti già pronti e correttamente conservati,
 - la messa a disposizione dei clienti a libero servizio di antipasti o preparati alimentari non deperibili per accompagnamento ad aperitivi nonché la degustazione promozionale di prodotti alimentari
- Il Comune si riserva la facoltà di intervenire richiedendo la sospensione della somministrazione di alimenti e preparazioni non ritenute consone ed adeguate.

- Il concessionario deve acquisire a propria cura e spese presso gli enti competenti tutte le concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni sanitarie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per lo svolgimento dell'attività.
- Il concessionario e tutto il personale impiegato nell'attività devono possedere inoltre tutti i requisiti personali e professionali previsti dalla normativa vigente in materia.
Il concessionario deve comunicare al momento dell'affidamento i nominativi degli operatori di cui intende avvalersi per tale attività.

ART.4 – Servizi di manutenzione della Piazza

- Il concessionario deve:
 - a) provvedere allo spazzamento di tutta la piazza avendo cura di riposizionare nelle apposite aree la ghiaia fuoriuscita, svuotare i cestini dei rifiuti e svolgere una ricognizione generale dello stato dello spazio per garantirne il decoro
 - b) garantire la pulizia delle aree utilizzate in occasione di eventi vari, siano essi organizzati dal concessionario stesso che da altri soggetti autorizzati a meno di diverso accordo con questi ultimi.
 - c) sorvegliare e attivare i limitatori di traffico (pilotis) posti nella zona antistante la scuola elementare in relazione agli orari di utilizzo. I limitatori dovranno essere abbassati e sollevati manualmente all'inizio e al termine del passaggio degli scuolabus.

ART.5 – Durata

- La durata della concessione è di anni 9, con decorrenza dalla data di stipula del presente atto, rinnovabile per una sola volta, per altri 9 anni, salvo disdetta data dal conduttore a mezzo di raccomandata A.R/PEC, almeno sei mesi prima della scadenza o da quanto previsto dalla normativa vigente.
- Stante la natura concessoria del rapporto, in occasione di tale scadenza o in caso di cessazione per qualunque altra causa, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili
- Alla scadenza definitiva della locazione (decorsi 18 anni), il conduttore dovrà restituire l'immobile all'Amministrazione Comunale la quale procederà ad un nuovo affidamento in locazione dell'immobile attraverso procedure di evidenza pubblica.
- Il concessionario sarà comunque obbligato a proseguire l'attività, alle stesse condizioni contrattuali, per tutto il periodo necessario all'individuazione del nuovo affidatario della concessione

ART.6 - Canone

- Il canone di concessione, come determinato dall'offerta presentata in sede di gara ammonta a € _____ annuali oltre IVA se dovuta (Canone mensile _____) da pagarsi in rate semestrali/trimestrali anticipate entro i primi 20 gg. del mese di riferimento dietro presentazione di regolare fattura da parte del Comune.
- Trascorso il primo anno di concessione, il canone verrà adeguato annualmente, in misura corrispondente al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

ART. 7 – Obblighi del Concessionario

- Il manufatto viene dato in concessione locazione nello stato di fatto in cui si trova e il concessionario riconosce che l'immobile è adatto all'uso previsto.
- Sono a cura e spese del concessionario:
 - il controllo e la manutenzione ordinaria del manufatto e degli spazi esterni (copertura, scarichi, fognature, infissi e accessori interni ed esterni, finiture interne, ecc.);

- il controllo e la manutenzione ordinaria degli impianti in genere (elettrico, fotovoltaico, di condizionamento, idrico-sanitario e accessori);
- la pulizia e eventuali operazioni di disinfezione/disinfestazione dei locali, da effettuare al bisogno nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate;
- i lavori di manutenzione straordinaria resisi necessari a causa dell'uso improprio, errato o imprudente dei locali, della mancata e/o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi ordinari da parte del concessionario nonché della mancata segnalazione di eventuali situazioni che possano determinare la necessità di un intervento straordinario;
- i lavori di manutenzione straordinaria di natura non strutturale (es. interventi che possono migliorare l'aspetto dei locali, quali nuova pavimentazione motivata da ragioni estetiche, diversa distribuzione degli spazi interni non dovuta a obblighi di legge...) che si rendessero necessari o opportuni durante il periodo di concessione dell'immobile compresa la predisposizione dei relativi atti tecnici e le autorizzazioni necessarie. Per tali lavori occorrerà l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, e non daranno diritto al risarcimento o rimborso delle spese sostenute salvo quanto diversamente e preventivamente concordato;
- tutti gli eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico e impiantistico, igienico sanitario o di allestimento necessari per l'adattamento dei locali all'esercizio dell'attività prevista e alla relativa normativa. Tali interventi saranno effettuati previa autorizzazione e verifica da parte del Comune e non daranno diritto ad alcuna pretesa a qualsiasi titolo da parte del concessionario
- la rimessa in pristino del locale e la rimozione, al termine del contratto, di attrezzature e arredi salvo che il Comune, senza obbligo di corrispondere rimborsi al concessionario, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, delle stesse;
- Sono inoltre a carico del concessionario:
 - tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, TARI ed altre eventuali tasse e tariffe compresa l'Intestazione/volturazione a suo nome dei contratti di fornitura. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'installazione, attivazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori delle varie utenze.
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria e la sostituzione di attrezzature, arredi e altri beni mobili necessari per l'esercizio dell'attività.
- Il conduttore è tenuto alla conservazione in buono stato del bene locato. Alla scadenza del presente contratto il conduttore sarà tenuto a rilasciare i locali sgombri delle proprie attrezzature e arredi ed in buone condizioni, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso dello stesso in conformità al contratto, ed al riguardo sarà fatto riferimento al verbale di consegna dell'immobile in oggetto al momento della stipula del presente atto. Il Comune, in qualsiasi momento potrà ispezionare l'immobile per constatare lo stato di manutenzione e conservazione del bene dato in concessione.
- Il conduttore dovrà altresì provvedere a rimuovere a proprie spese ogni cosa di sua proprietà o di terzi, che il locatore non abbia interesse a ritenere. Nulla è dovuto al conduttore uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili, anche in caso di subentro con contratto in corso
- A fine rapporto l'Amministrazione potrà chiedere la rimessa in pristino dell'immobile ed i relativi interventi saranno a carico del conduttore a cui, nulla sarà dovuto né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

ART. 8 – Cessione del contratto e subconcessione

- E' vietata la sub concessione o la cessione, totale o parziale del contratto, neanche in caso di cessione d'azienda, affitto di azienda o della società.

ART. 9 – Responsabilità del concessionario

- Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per danni arrecati si assume la piena responsabilità per eventuali conseguenze derivanti dall'inosservanza di norme e/o prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti
- Il concessionario deve:
 - adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e funzionale;
 - custodire il suddetto bene esonerando il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti e omissioni, dolosi o colposi, causati dal concessionario stesso, da propri familiari, dipendenti e da tutte le persone cui egli ha consentito l'accesso.
 - sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità inerente le attrezzature ed arredi usati dal concessionario che ha l'obbligo di utilizzare materiali ed impianti provvisori conformi alle norme di sicurezza.
- Il concessionario risponde personalmente nei confronti del Comune e di terzi dei danni causati al bene da tutti coloro cui egli ha consentito l'accesso.
- Nel caso in cui, per l'attività esercitata il conduttore impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente locatore per violazioni in materia.
- Il concessionario è responsabile per danni subiti da terzi a causa di mancati interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture o di qualsiasi altro evento che possa determinare la necessità di tali interventi
- E' vietato esercitare nei locali un'attività diversa da quella pattuita pena, l'immediata decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.
- Il concessionario è tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento acustico.

ART. 10 – Cauzione e garanzie assicurative

- Il concessionario ha provveduto al deposito cauzionale, pari a n. 3 (tre) mensilità di canone, pari ad Euro _____ (_____) mediante:
 - fidejussione bancaria o assicurativa n. _____ del _____ rilasciata da _____ valida per l'intero periodo di durata della concessione, senza obbligo di preventiva escussione, a copertura degli oneri per il mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali. Copia della ricevuta di pagamento del relativo premio annuale, per ogni anno di durata della concessione stessa, dovrà essere presentata all'Amministrazione, pena l'immediata decadenza della concessione.
 - versamento diretto o bonifico presso la Tesoreria comunale (deposito infruttifero)
La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto di concessione al momento della riconsegna dell'immobile concesso in uso, verificato il buono stato dello stesso. Il Comune ha diritto di incamerare la cauzione per il risarcimento dei danni che questi affermi di aver subito, senza pregiudizio dei propri diritti nei confronti del concessionario per la refusione dell'ulteriore danno, se eccedente la somma incamerata. La cauzione non potrà essere imputata in conto canoni di concessione.
- Il concessionario ha inoltre prodotto:
 - a) Polizza assicurativa a copertura del rischio locativo, comprensiva di danni derivanti da incendio, scoppio, eventi atmosferici ed alluvionali con un massimale di € 250.000 per sinistro; la polizza dovrà prevedere la garanzia del "ricorso terzi da incendio" con un massimale di € 100.000 per sinistro.

- b) Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi (RCT) a copertura dei danni provocati a persone o cose, con un massimale di € 1.000.000 per sinistro, considerando tra i soggetti terzi anche il Comune di Certaldo.
- c) Se ricorre il caso, polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i dipendenti ed i prestatori d'opera a qualsiasi titolo (RCO), con un massimale di € 1.000.000 per sinistro. A titolo esemplificativo e non esaustivo tra i prestatori d'opera sono compresi anche i collaboratori, gli stagisti ed i tirocinanti.
- Le polizze dovranno prevedere la rinuncia, in qualsiasi caso, alla rivalsa da parte della compagnia nei confronti del Comune.
- Dette polizze assicurative devono essere valide ed efficaci per tutta la durata del contratto. Pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la validità della copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

ART. 11 – Organizzazione di iniziative e eventi

- Il concessionario può organizzare iniziative volte a massimizzare la fruibilità della piazza da parte della collettività locale attraverso la messa a disposizione dello spazio e delle attrezzature da destinare ad una utenza il più possibile allargata e trasversale
- In particolare potrà proporre iniziative culturali, enogastronomiche, musicali, e altre attività che promuovano occasioni aggregative e socializzanti
- L'organizzazione di tali eventi è a totale carico del concessionario e dovrà preventivamente essere autorizzata dal Comune.
- Nell'organizzazione di tali iniziative dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di vigilanza, sicurezza, e inquinamento acustico
- Il concessionario si assume ogni responsabilità per qualsiasi eventuale danno, infortunio o altro, verificatosi durante o in conseguenza dell'evento organizzato lasciando completamente indenne il Comune.
- Sono a carico del concessionario la pulizia e il ripristino degli spazi utilizzati in occasione dell'evento.

ART. 12 Clausola risolutiva espressa

- La mancanza, anche parziale del pagamento del canone di concessione, come pure l'inosservanza di quanto stabilito nel presente atto, produrrà la risoluzione della concessione ed il conseguente risarcimento dei danni.
- Il mancato pagamento anche di una sola rata, decorsi 20 giorni dalla scadenza, previa diffida, determina costituzione in mora del concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo del ritardo. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale. Eventuali deroghe potranno essere concesse dal Comune in casi di situazioni particolari opportunamente dimostrate dal concessionario.
- Il contratto è inoltre risolto e decade automaticamente senza che il concessionario abbia diritto a qualsiasi rimborso e con conseguente obbligo da parte del concessionario della immediata restituzione dell'immobile libero da persone e cose, nei seguenti casi:
 - mancata presentazione entro un mese dall'aggiudicazione dei progetti completi dell'arredamento e delle attrezzature che intende utilizzare;
 - mancata acquisizione o decadenza dei titoli amministrativi e delle autorizzazioni necessarie alla gestione dell'esercizio e alle attività previste dal contratto;
 - mancata attivazione del servizio entro 2 mesi dalla stipula del contratto;
 - riscontro di inerzia grave, cui il conduttore non abbia ottemperato entro 2 mesi dalla data di comunicazione scritta da parte del Comune
 - mancata produzione del deposito cauzionale
 - mancata produzione di polizza assicurativa per responsabilità civile fabbricati e copertura dei danni
 - inosservanza delle norme di sicurezza, pulizia, igiene e decoro

- destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello previsto dal contratto
- sub concessione o la cessione, totale o parziale del contratto
- venir meno di uno dei requisiti di cui agli artt. 13 e 14 (onorabilità e professionalità) della L.R. n. 28/2005

ART. 13 Revoca

- La concessione può essere revocata su espressa ed insindacabile richiesta del Comune, con un preavviso scritto, da inviarsi al concessionario, per esigenze di interesse pubblico, in presenza di gravi cause di forza maggiore o nel caso in cui, a causa di sopravvenuti obblighi di legge, la struttura divenga inadatta all'uso previsto.

ART. 14 Recesso

- Il concessionario potrà recedere in qualsiasi momento dalla concessione dandone preavviso almeno 180 gg. prima con lettera raccomandata.
- Il concessionario è obbligato ad assicurare la prosecuzione del servizio sino al subentro del nuovo gestore

ART. 15 Penali

- Qualora si verificassero, da parte del concessionario, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni al concessionario. Il concessionario deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 giorni dal ricevimento delle stesse.
- Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita al concessionario una penale da Euro 100,00 a Euro 500,00 a seconda della gravità dell'infrazione, che verrà dedotta dalla cauzione definitiva.

ART. 16 Spese

- Sono a carico del concessionario tutte le spese inerenti la stipula del contratto di concessione e quelle a questo conseguenti ad eccezione delle spese di registrazione che sono a carico del concessionario e del Comune in parti uguali. .

ART. 17 Norme finali

- Il concessionario dà atto di aver ricevuto copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativa ai locali oggetto di concessione e di essere stato informato del contenuto della stessa (A.P.E. n. del)
- Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di concessione.
- Per eventuali controversie le parti eleggono quale Foro Competente in via esclusiva quello di Firenze
- A tutti gli effetti del presente contratto, nonchè per qualsiasi controversia in qualsiasi modo collegata alla concessione anche se relativa a fatti e/o tempi e/o atti successivi alla cessazione della stessa, compresa la notifica degli atti esecutivi contraenti eleggono domicilio:
 - Il Comune presso la propria sede
 - Il Concessionario presso l'immobile concesso in uso
- Per quanto non previsto nel presente contratto si rimanda a quanto stabilito nell'avviso di gara nonchè alle norme contenute nel Codice Civile, alla Legge 392/78 per quanto applicabile e ad ogni altra normative vigente in materia.

IL COMUNE DI CERTALDO
 IL RESPONSABILE di P.O.
 Settore Lavori Pubblici
 Geom. Nadia Traini

IL CONCESSIONARIO
