



COMUNE DI GROTTAMMARE

Via Marconi, 50 - 63066 Grottammare
Provincia di Ascoli Piceno

Concessione per l'uso dei locali siti al piano secondo dell'immobile di proprietà comunale denominato "Kursaal".

L'anno _____

Avanti a me _____

Sono presenti i Signori:

PREMESSO

- che con atto Giunta Comunale n. _____ sono stati forniti gli indirizzi amministrativi per l'affidamento in uso dei locali _____ da destinare esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- che con Determina n. _____ del _____ sono stati approvati gli atti di gara;
- che con Determina n. _____ la Ditta _____ è risultata vincitrice del procedimento di gara ad evidenza pubblica che _____;

CIO' PREMESSO

Le parti come sopra generalizzate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Oggetto

Il Comune di Grottammare concede alla Ditta _____ l'utilizzo dei locali e dell'annessa terrazza coperta siti in Grottammare all'ultimo piano del complesso Kursaal in V.le C. Colombo, n. 3, meglio individuati nell'allegata planimetria ("Allegato 1"), per svolgervi esclusivamente attività di somministrazione alimenti e bevande e attività a esse connesse così come previsto nella L.R. n. 30/2005 e nella L.R. n. 27/2009.

La dotazione delle attrezzature, degli elementi accessori, arredi e di quant'altro necessario allo svolgimento dell'attività è posta a esclusivo carico del concessionario.

L'allestimento dei locali deve essere di qualità e confacente alla destinazione dell'immobile.

Articolo 2

Durata della Concessione

La concessione ha validità sino al _____, decorrente dalla data di sottoscrizione del presente atto, per anni _____ consecutivi.

Decade automaticamente alla scadenza della concessione ritornando nella disponibilità del Comune.

La cessazione, alla scadenza _____, avverrà senza necessità di disdetta e il concessionario, senza indugio e senza nulla poter richiedere o pretendere dal concedente, a qualsiasi titolo o per qualsiasi ragione neppure riconducibile al riconoscimento di indennità di avviamento, dovrà riconsegnare i locali oggetto di concessione al concedente il quale ne rientrerà nel pieno possesso.

E' escluso il rinnovo della concessione oltre il termine di durata di cui al presente articolo.

Articolo 3
Autorizzazione comunale

Il Comune di Grottammare rilascerà contestualmente alla firma del presente atto l'autorizzazione amministrativa alla S.A.B. la quale avrà validità per la stessa durata della concessione-contratto.

Articolo 4
Condizioni alle quali è sottoposta la concessione

Il concessionario si obbliga, nel corso di tutta la durata della concessione a:

- a. Svolgere esclusivamente attività di somministrazione alimenti e bevande ivi comprese le attività accessorie consentite dalla normativa regionale per tale tipologia autorizzatoria;
- b. Valorizzare e promuovere la tradizione eno-gastronomica del territorio;
- c. Assicurare l'apertura dell'attività per almeno 5 (cinque) giorni settimanali;
- d. Garantire, con apposito proprio personale, debitamente formato ai sensi del D.Lgs 81/2008, in particolare per quanto riguarda i rischi incendi, l'apertura, chiusura, vigilanza, pulizia ed igienizzazione della sala congressi, dei locali e delle aree attigue siti al piano primo del complesso Kursaal oltre che gestire gli impianti di illuminazione, fonici, climatizzazione ed allarme, in occasione dell'utilizzo della sala congressi da parte del Comune o da soggetti terzi espressamente autorizzati;
- e. Provvedere alla pulizia ordinaria dei locali e degli infissi, giornaliera in caso di manifestazioni ed eventi, e la pulizia straordinaria da effettuarsi almeno con cadenza mensile; i materiali di consumo relativi ai servizi igienici faranno carico al Comune di Grottammare.

Il concessionario si obbliga altresì, nel corso di tutta la durata della concessione, a sostenere gli oneri finanziari per lavori straordinari che si rendessero necessari per la conduzione, l'adeguamento e il mantenimento dei locali e degli spazi oggetto di concessione e comunque sull'intero immobile comunale per le parti di esso che potrebbero, direttamente o indirettamente, influire negativamente sulla caratterizzazione qualitativa dell'esercizio per un importo di €uro 20,000/00 (ventimila/euro).

Le decisioni circa gli interventi, loro tipologia, quantità, localizzazione e tempistiche, sono di esclusiva competenza del Comune. L'esecuzione degli interventi può essere delegata alla Ditta concessionaria.

L'Ufficio Tecnico comunale può effettuare, a suo insindacabile giudizio, sopralluoghi e ispezioni.

Le opere che saranno realizzate nel corso della concessione, su richiesta del Comune o dal concessionario, previo assenso del Responsabile dell'Area Patrimonio e previa acquisizione dei necessari titoli edilizi, dovranno essere riconsegnati al pieno possesso del concedente senza alcun onere e obbligo di indennizzo a carico di quest'ultimo.

f. E' vietata espressamente la sub-concessione e la gestione indiretta.

Articolo 5 *Consegna dei locali*

I locali sono dati in concessione a corpo e non a misura, pertanto non si darà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone di concessione per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute e accettate nel loro complesso dal concessionario.

I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano.

Il concessionario rimane consegnatario dei locali oggetto della presente concessione quali risultano dal verbale di consegna che verrà redatto in contraddittorio fra le parti all'inizio della concessione.

Alla scadenza della concessione, i locali, con tutte le opere di adeguamento, restauro e ristrutturazione eventualmente apportate, dovranno essere riconsegnati nel pieno possesso del concedente, senza alcun onere ed obbligo di indennità ovvero di rimborso alcuno a carico di quest'ultimo.

In ogni caso tutti gli interventi realizzati si intenderanno acquisiti gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune di Grottammare.

Articolo 6
Avvio della gestione

Il concessionario si impegna ad avviare lo svolgimento dell'attività entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della concessione e del verbale di consegna.

Decorso infruttuosamente tale termine, sarà applicata una penale pari a € 1.000/00 (mille/euro) per ogni 15 (quindici) giorni o frazione di essi di ritardo, che il concedente è autorizzato a prelevare dalla cauzione, salvo l'obbligo del concessionario di ricostituire quest'ultima nell'importo originario, entro il termine che gli verrà comunicato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Articolo 7
Corrispettivo e modalità di pagamento

Il canone concessorio è di importo annuo pari a €_____, come da offerta, oltre iva se dovuta;

Il canone deve essere pagato presso la Tesoreria del Comune di Grottammare in quattro rate trimestrali anticipate, entro il 10 gennaio, il 10 aprile, il 10 luglio e il 10 ottobre di ciascun anno, anche nell'eventualità che non sia ivi giacente la corrispondente reversale d'incasso.

La prima trimestralità o frazione di essa, dovrà essere corrisposta entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione della presente concessione.

Dall'inizio del secondo anno, e così per ogni anno successivo, il canone di concessione annuo sarà, automaticamente e senza obbligo di richiesta scritta, aggiornato in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dell'indice ISTAT, riferito all'aumento del costo della vita.

In caso di mancata corresponsione del canone di concessione alle scadenze sopra indicate, trovano applicazione le disposizioni di cui ai successivi articoli 11) e 15).

Articolo 8
Oneri a carico del concessionario

Il concessionario è tenuto a utilizzare i locali esclusivamente per lo svolgimento delle attività indicate al precedente articolo1).

Gli interventi di adeguamento e di manutenzione ordinaria dei locali ove si svolge l'attività di somministrazione, come indicato nella planimetria allegata, saranno a totale carico del concessionario.

A carico del concessionario sono altresì le spese da sostenere:

- Per l'attivazione, a suo nome, delle utenze relative ad acqua, luce e gas, nonché i relativi consumi;
- Per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani prodotti durante la gestione.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi nei locali dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune concedente e corredati della documentazione prevista dalla normativa in materia edilizia.

Il concessionario per i progetti autorizzati dal concedente sarà comunque tenuto al rispetto dei vincoli insistenti sul fabbricato e, pertanto i progetti di opere di qualunque genere, da eseguire nei locali, dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Inoltre il concessionario è obbligato a permettere l'accesso nei locali al personale comunale appositamente incaricato, in particolare per consentire l'esecuzione di rilievi e/o lavori di consolidamento strutturale, di restauro o analoghi del fabbricato. Il concessionario non può opporre alcunché al concedente qualora questi debba eseguire lavori o installare impianti necessari ad assicurare le attività e finalità previste nell'insieme della struttura Kursaal ovvero adeguamenti a normative di sicurezza, igienico-sanitarie, anche quando tali interventi riducano, in modo non significativo, la superficie dei locali in concessione. In caso contrario si procederà a una rideterminazione del canone concessorio.

Articolo 9
Impegni del concessionario

Il concessionario, per tutta la durata del contratto, si impegna:

- a svolgere costantemente l'attività alle condizioni e con i requisiti di qualità descritti agli articoli precedenti della presente concessione;
- a garantire almeno 5 (cinque) giorni di apertura settimanale anche comprensivi dei sabati, delle domeniche e delle festività civili e religiose qualora queste ultime siano consentite dalla legislazione regionale;
- a stipulare apposita fideiussione, a garanzia degli obblighi assunti con la presente, per un importo pari a n. 2 (due) annualità del canone offerto da presentare, contestualmente alla sottoscrizione della presente concessione;
- a rispettare in tutto e per tutto la destinazione d'uso dei locali;
- il concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e si obbliga a sollevare l'Amministrazione Comunale da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi;
- il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, animali o cose;
- il concessionario esonera il Comune di Grottammare da ogni responsabilità per l'inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione;
- il concessionario risponderà direttamente o indirettamente di ogni danno che per fatto proprio o dei suoi addetti potrà derivare a sé o a terzi. Deve pertanto procedere alla stipula di idonea assicurazione RCT, infortuni ed ogni altra che risultasse necessaria. Copia dei relativi contratti dovrà essere consegnata al Comune prima dell'effettivo avvio dell'attività.
- l'orario di apertura potrà essere anticipato e quello di chiusura posticipato, a richiesta del concedente, per esigenze di carattere istituzionale o per manifestazioni di particolare rilevanza; il concessionario dovrà obbligatoriamente fornire il recapito di almeno n. 2 (due) referenti per comunicazioni con il concedente;
- il concessionario si obbliga a svolgere le attività connesse all'uso della sala congressi da parte del Comune o di soggetti terzi autorizzati, con proprio personale, anche nei giorni in cui l'attività di somministrazione non fosse svolta;
- l'Amministrazione Comunale si obbliga a comunicare con congruo anticipo, non inferiore a 3 (tre) giorni, il calendario di utilizzo della sala congressi.

Articolo 10
Osservanza di leggi e regolamenti

Il concessionario si obbliga ad osservare tutte le leggi e i regolamenti, in particolare quelli disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale viene disposta la concessione dei locali.

Il concessionario, inoltre, avrà l'obbligo di rispettare, nei confronti del personale dipendente utilizzato nello svolgimento dell'attività, le disposizioni normative, regolamentari e dei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore, sia per quanto riguarda gli aspetti normativi e salariali e sia per ciò che concerne gli obblighi e gli oneri previdenziali e assicurativi e quelli in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori.

Articolo 11
Controlli e penalità

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli sull'andamento della gestione del concessionario per verificare che siano rispettate le condizioni pattuite.

Il mancato rispetto degli obblighi menzionati al precedente comma del presente articolo, determina una penale di €uro 100,00 (cento/euro) per ogni accertata inottemperanza.

Sono fatte salve le norme di cui ai successivi articoli 14) e 15).

Fatto salvo il periodo di ferie e i giorni di chiusura di cui al precedente articolo 9), nell'ipotesi di chiusura dell'esercizio per cause dipendenti dall'esclusiva volontà del concessionario, e non determinate da caso fortuito o forza maggiore, sarà comminata una penale pari a €uro 200,00 (duecento/euro), per ogni giorno di chiusura.

La chiusure disposte dalla Pubblica Autorità sono:

- In conseguenza del comportamento omissivo del concessionario in ordine al mantenimento dei requisiti di agibilità dei locali e dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività;
- Quale sanzione per abusi commessi dal concessionario in relazione ai titoli abilitativi all'esercizio dell'attività.

Il ritardo del pagamento di una trimestralità del canone comporta l'applicazione di una penale pari al 5% (cinque per cento) della rata scaduta, qualora il ritardo si protragga oltre il decimo giorno dal termine previsto e non superi il trentesimo giorno. Oltre il trentesimo giorno, sarà dovuta una ulteriore penale, per il periodo eccedente i primi trenta giorni, pari al 10% (dieci per cento) dell'importo della rata scaduta.

Le penalità di cui ai precedenti commi saranno applicate dal Comune previa comunicazione d'avvio del procedimento nelle forme, con le modalità ed i termini previsti e prescritti dalla Legge 241/1990 (e sue successive modifiche ed integrazioni); in caso di mancata corresponsione degli importi dovuti a titolo di penalità, gli stessi saranno prelevati dalla cauzione contrattuale di cui al successivo articolo 17 che il concessionario entro il termine perentorio stabilito e notificato dal Comune, dovrà ricostruire nell'importo originario, a pena – in difetto di adempimento – della dichiarazione di decadenza ex articolo 15 della presente concessione.

Articolo 12 *Assicurazione*

Il concessionario sarà tenuto a rispondere dei danni causati ai locali per tutto il periodo di durata della concessione e dei danni a terzi, anche se gli eventi dannosi fossero imputabili al personale e ai fornitori in genere. Allo scopo, il concessionario deve contrarre, con oneri a proprio carico, all'atto della sottoscrizione del disciplinare di concessione, idonea polizza di assicurazione per la copertura dei rischi per danni a terzi, compreso il Comune di Grottammare, con massimale di € 2.000.000 (duemilioni/euro).

Articolo 13 *Responsabilità*

Ogni responsabilità comunque inerente e dipendente dalla gestione dell'attività è esplicitamente, senza eccezioni e per intero, a carico del concessionario che pertanto tiene il concedente sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, da chiunque ed a qualsiasi titolo provocati.

Articolo 14 *Revoca*

La presente concessione potrà essere revocata ad insindacabile giudizio del concedente per sopravvenute esigenze di pubblica utilità, di interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, senza obbligo di risarcimenti o indennizzi di sorta, fatta salva la restituzione di rate di canoni di concessione già versati dal concessionario limitatamente al periodo non goduto.

La presente concessione può inoltre essere revocata qualora vengano revocati, per qualsiasi ragione, i titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Parimenti, la revoca della presente concessione comporterà la revoca dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Il provvedimento di revoca sarà adottato nel rispetto delle disposizioni contenute nella Legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni e nei modi previsti nella legge medesima.

Resta comunque salva la facoltà del concedente di adottare gli eventuali e necessari provvedimenti cautelari, anche prima dell'effettuazione della comunicazione di avvio del procedimento di revoca.

Alla pronuncia di revoca e nei termini temporanei nella stessa indicati conseguirà il ripristino del concedente nella piena disponibilità e nel pieno possesso dei locali oggetto di concessione.

Articolo 15 *Decadenza*

La presente concessione decade a seguito di:

- Mancata corresponsione di 2 (due) consecutive trimestralità del canone di concessione nei termini stabiliti dal precedente articolo 7);
- Cambio di destinazione d'uso dei locali;

- Sub-concessione o gestione indiretta dei locali, ai sensi del precedente articolo 4);
- Grave deperimento della struttura per fatti imputabili al concessionario;
- Sospensione per oltre 30 (trenta) giorni delle autorizzazioni e/o delle licenze per l'esercizio di attività;
- Perdita dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;
- Reiterate inosservanze degli obblighi assunti con la presente concessione;
- Mancato reintegro della cauzione nei termini assegnati;
- Mancato avvio dell'attività entro il termine di cui al precedente articolo 6).

Parimenti, la decadenza della presente concessione comporterà la decadenza dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Il provvedimento di decadenza sarà adottato nel rispetto delle disposizioni contenute nella Legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni e nei modi previsti nella legge medesima.

Resta comunque salva la facoltà del concedente di adottare gli eventuali e necessari provvedimenti cautelari, anche prima dell'effettuazione della comunicazione di avvio del procedimento di decadenza.

Alla pronuncia di decadenza e nei termini temporali nella stessa indicati, conseguirà il ripristino del concedente nella piena disponibilità e nel pieno possesso dei locali oggetto di concessione, con incameramento del deposito cauzionale, salvo il risarcimento di qualsiasi danno derivante a qualunque titolo al concedente ed altresì salvo ed impregiudicato ogni diritto del concedente conseguente alla pronuncia di decadenza.

Articolo 16 *Rinuncia del concessionario*

Il concessionario potrà rinunciare alla concessione in qualsiasi momento con preavviso di almeno 180 (centottanta) giorni, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. La rinuncia alla concessione obbliga a pagamento del canone sino alla scadenza dei 180 (centottanta) giorni.

In caso di rinuncia il Comune tratterrà dalla cauzione definitiva un importo pari ad €uro 2,500/00 (duemilacinquecento/euro) per ogni anno o frazione decorrente dalla data di sottoscrizione della concessione.

La rinuncia del concessionario comporterà pronuncia di decadenza dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Articolo 17 *Cauzione*

Il concessionario è tenuto a presentare, all'atto della sottoscrizione della presente concessione, una cauzione valevole per l'intera durata della concessione per l'importo pari a 2 (due) annualità del canone concessorio offerto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi della presente concessione.

Detta cauzione dovrà essere resa in contanti o mediante fideiussione bancaria.

La fideiussione bancaria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del concedente.

La cauzione resterà vincolata per tutta la durata della concessione, sino all'intervenuta regolare riconsegna dei locali al concedente da parte del concessionario.

Il concessionario è tenuto a integrare la suddetta cauzione ogni qualvolta essa venga meno, in tutto o in parte, nei termini che saranno assegnati dal concedente.

Articolo 18 *Definizione delle controversie*

E' esclusa la competenza arbitrale; le eventuali controversie derivanti dal presente atto saranno riferite in via esclusiva al Foro di Fermo.

Articolo 19
Elezione di domicilio

Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa e sia giudiziale, concernente la convenzione ed eventuali contestazioni a esse relative, il concessionario elegge domicilio in Grottammare, via _____, num. _____.
Il concedente elegge domicilio presso la sede comunale.

Articolo 20
Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalla presente concessione, si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia e alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

Articolo 21
Spese

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse alla stipulazione e alla registrazione della concessione sono a carico del concessionario.

Articolo 22
Privacy

Il concedente e il concessionario si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati anche personali, ai sensi della Legge n.196/2003, limitatamente alle esigenze connesse alla presente concessione.

Letto, approvato e sottoscritto

Li _____

Per il Comune concedente _____

Per il Concessionario _____

Il Rogante _____

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 C.C. si accetta la presente concessione-contratto ed espressamente gli articoli _____

Per il Comune

Per il Concessionario

Il Rogante
