

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI GROTTAMMARE (ASCOLI PICENO)

REPERTORIO N.

**CONCESSIONE PER L'USO DEI LOCALI SITI AL PIANO SECONDO DELL'IMMOBILE
DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO KURSAAL**

L'anno duemilaventuno (2021) il giorno _____ (__) del mese di _____ (__), in Grottammare, nella Civica Residenza Municipale, avanti a me, dott. _____, Segretario Generale del Comune di Grottammare/ Notaio, senza l'assistenza di testimoni, ai sensi degli articoli 47 e 48 della Legge 13.02.1913 n.89 e successive modificazioni, sono personalmente comparsi:

- il sig. _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla via _____ n. ____ (c.f. _____), dipendente comunale in qualità di Responsabile dell'Area _____ del Comune di Grottammare (c.f. 82000670446 – p.i. 00403440449), domiciliato presso la sede comunale, il quale dichiara di agire in nome e per conto esclusivo dell'Ente suddetto che, in forza del decreto sindacale n. ____ del _____, egli rappresenta;

ed

- il sig. _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla via _____ n. ____ (c.f. _____), in qualità di legale rappresentante della società _____ (c.f. _____ – p.i. _____) con sede in _____ alla via _____ n. ____;

Dell'identità personale e capacità giuridica dei predetti comparenti io, Segretario Generale, sono certa.

PREMESSO

- che con atto Giunta Comunale n. 178 del 10.08.2021 sono stati forniti gli indirizzi amministrativi per l'affidamento in uso dei locali di proprietà comunale siti presso il piano secondo del complesso "Kursaal" da destinare esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande;

- che con Determina n. ____ del _____ del registro Area ____ sono stati approvati gli atti di gara;

- che con Determina n. ____ del _____ del registro Area ____ la Ditta _____ è stata dichiarata vincitrice del procedimento di gara ad evidenza pubblica;

- che con Determina n. ____ del _____ del registro Area __ è stata stabilita l'aggiudicazione definitiva alla Ditta _____ con sede in _____ alla via _____ n. ____;

CIO' PREMESSO

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

Articolo 1

Oggetto

Il Comune di Grottammare concede alla Ditta _____ con sede legale in _____ alla via _____ n. ____ l'utilizzo dei locali di proprietà comunale e dell'annessa terrazza coperta siti in Grottammare all'ultimo piano del complesso Kursaal in v.le C. Colombo n. 3, meglio individuati nelle allegate planimetrie, distinti catastalmente al foglio __ particella ____ subalterni _____, per svolgervi esclusivamente attività di somministrazione alimenti e bevande ed attività ad esse connesse così come previsto 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 verbale di consegna, per anni 12 (dodici) salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.

La stessa concessione decadrà automaticamente alla scadenza prefissata ed il bene tornerà nella disponibilità del Comune.

La cessazione, alla scadenza della concessione, 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 e le aree 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

La ditta aggiudicataria della concessione dovrà presentare al SUAP del Comune di Grottammare tutta la documentazione necessaria all'avvio dell'attività.

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.** Non trasformare il locale ad attività prevalente di sala da ballo rispetto a quella si S.A.B.;
- c.** Non effettuare la sub-concessione e la gestione indiretta;
- d.** Assicurare l'apertura per almeno cinque (5) giorni settimanali;
- e.** Garantire, con apposito personale, debitamente formato ai sensi del D. Lgs. 81/2008, l'apertura, chiusura, vigilanza, pulizia ed igienizzazione della sala congressi, dei locali e delle aree attigue siti al piano primo dell'edificio denominato 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 altri soggetti terzi espressamente autorizzati per una durata di circa 530 ore/anno con la presenza durante gli eventi di personale dotato di qualifica di primo soccorso e antincendio con attestato di idoneità tecnica rischio alto in quanto locale di pubblico spettacolo (DM 10 marzo 1998 e s.m.i.);
- f.** Sono a carico del concessionario tutti gli oneri tecnici, finanziari, amministrativi ed autorizzativi necessari per l'eventuale adeguamento/ottenimento delle certificazioni di agibilità, l'avvio dell'attività e per l'esercizio della stessa;
- g.** 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, per tutta la durata della concessione, a sostenere gli oneri finanziari per lavori ordinari e straordinari che si rendessero necessari per la conduzione, l'adeguamento e il mantenimento dei locali e degli spazi oggetto di concessione.

Fermo restando quanto sopra, il concessionario si obbliga altresì a sostenere gli oneri finanziari per migliorie e/o lavori straordinari riguardanti l'intero immobile comunale denominato Kursaal per un importo di € 20.000,00 (ventimila/00).

La decisione 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 ed ispezioni.

Entro il termine massimo di due anni dovranno essere realizzati interventi, a scelta del Comune di Grottammare, per almeno il 50% della sopra specificata somma quali, prioritariamente, la sostituzione del condizionatore della sala congressi, la manutenzione

straordinaria della guaina impermeabilizzante su copertura e cornicione, le tinteggiature interne ed esterne.

L'importo residuo dovrà essere utilizzato per ulteriori lavori entro i successivi quattro anni.

In ogni caso le opere che saranno realizzate nel corso della concessione, su richiesta del Comune o dal concessionario, previo assenso del Responsabile dell'Area 5 – Gestione del 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.

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. Dalla data del suddetto verbale decorrerà la concessione dell'immobile.

Alla scadenza della concessione, i locali, con tutte le opere di adeguamento, restauro e ristrutturazione eventualmente apportate, (previa autorizzazione preventiva del Comune- Giunta Comunale-) 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 nei locali 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 previa redazione del verbale di consegna firmato dal Comune e dallo stesso concessionario, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dello stesso.

Decorso infruttuosamente tale termine, sarà applicata una penale pari a € 1.000,00 (mille/00) 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 a mezzo posta elettronica certificata o 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 quale sarà adeguato annualmente al 100% dell'aumento ISTAT relativo al costo della vita);

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 del verbale di consegna dei locali.

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, calcolato dal Servizio Finanziario Comunale.

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 articolo 1).

Gli interventi di adeguamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali ove si svolge l'attività di somministrazione, come indicato nella planimetria allegata, saranno a totale carico del concessionario. E' a carico del concessionario ogni intervento eventualmente necessario per il concreto impiego del bene, atteso che il bene sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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 paesaggistici insistenti sull'area e sul fabbricato e, pertanto i progetti di opere di qualunque genere, da eseguirsi nei locali, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune ai sensi D.Lgs. 42/2004, qualora abbiano un impatto visibile dall'esterno.

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, anche quando tali interventi riducano, in modo significativo, la superficie dei locali in concessione. In tal caso 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, prevedente un massimale di € 2.000.000,00. 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 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, sia per ciò che concerne gli obblighi e gli oneri previdenziali e assicurativi che per 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 della concessione per verificare che siano rispettate le condizioni pattuite.

Il mancato rispetto degli obblighi menzionati al precedente comma del presente articolo, determina una penale di Euro 500,00 (cinquecento/euro) per ogni accertata inottemperanza.

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

Le 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 presente atto di concessione, idonea polizza di assicurazione per la copertura dei rischi per danni a terzi, compreso il Comune di Grottammare, con massimale di € 2.000.000,00 (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 delle rate del canone di concessione già versate dal concessionario, limitatamente al periodo non goduto.

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 temporali 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 giorni 60 dalla data del verbale di consegna. (vedi 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 in favore del concedente, 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 al pagamento del canone sino alla scadenza dei 180 (centottanta) giorni.

In caso di rinuncia il Comune tratterrà dalla cauzione definitiva un importo pari ad Euro 3.000,00 (tremila/euro) per ogni anno o frazione di anno, calcolati dalla data della effettiva rinuncia fino alla scadenza della concessione.

La rinuncia del concessionario comporterà pronuncia di decadenza dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande nei locali comunali presi in concessione.

Articolo 17

Cauzione

Il concessionario ha presentato, prima della sottoscrizione della presente concessione, una cauzione valevole per l'intera durata della concessione (12 anni) per l'importo pari a 2 (due) annualità del canone concessorio offerto, pari quindi ad € _____, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi della presente concessione, compreso il pagamento del canone.

Detta cauzione è resa, ai sensi del punto G) dell'avviso di asta pubblica, mediante _____

La fideiussione bancaria prevede 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, piazza Kursaal n.6.

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, e successive modificazioni e del regolamento UE n.679/2016 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 _____