



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'argento al valor civile

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA IN GESTIONE DI UN LOCALE DA ADIBIRE SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E DI UN LOCALE SERVIZI IGIENICI SITO NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN VIA DELLE PROVINCE (INTERNO AREA MERCATO E FIERE)

L'anno duemila _____, il giorno _____, del mese di _____, in Cisterna di Latina;

tra

Il Comune di Cisterna di Latina (codice fiscale _____) rappresentato da _____, nato/a a _____ il _____, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore 3 Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina;
(in seguito Concedente)

e

il sig. _____ (P.IVA e Codice Fiscale _____) rappresentato da _____, nato a _____ il _____ che interviene al presente atto in qualità di Legale Rappresentante domiciliato a _____
(in seguito Concessionario)

premessso

- che il Comune di Cisterna di Latina è proprietario degli immobili siti in Via delle Province all'interno dell'area adibita a fiere e mercati, distinto al NCEU del Comune di Cisterna di Latina al foglio 7, particella 135 sub. 3 (parte) e particella 1555, sub 2.

- che con determina assunta dal Dirigente del Settore 3 Urbanistica in data registro generale n. veniva indetta, sulla scorta degli indirizzi impartiti dalla Giunta Comunale, un'asta pubblica, con il metodo dell'offerta segreta in aumento rispetto al canone posto a base di gara, per la concessione in gestione dei suddetti locali da destinarsi ad attività di somministrazione e vendita e servizi igienici, secondo quanto offerto dall'aggiudicatario in sede di gara ed accettato dall'amministrazione in sede di aggiudicazione;

- che il concessionario è risultato aggiudicatario a seguito della suddetta procedura concorsuale, il tutto come meglio risulta dal verbale di asta, approvato con Determinazione del Dirigente del Settore 3 con proprio provvedimento n. ... del

- che il concessionario ha costituito polizza fideiussoria assicurativa (primaria compagnia di assicurazione iscritta all' IVASS) a favore del Comune di Cisterna di Latina di importo pari ad €. (.....) per anni 5 (cinque) con vincolo di rinnovo entro sei mesi dalla data di scadenza della stessa per i successivi anni 5 (cinque), e allegata in copia conforme quale parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Allegato G)

I comparenti, della cui identità personale sono certo e faccio fede, rinunciano fra loro d'accordo e con il mio consenso, avendo essi i requisiti di legge, all'assistenza di testimoni per questo atto. Ciò premesso e ratificato e con l'intesa che la narrativa che precede debba fare parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto

1. La premessa costituisce parte integrante del presente contratto.
2. Il presente contratto ha come oggetto la concessione in uso dei locali di proprietà comunale ubicato in Via delle Province all'interno dell'area adibita a mercati e fiere distinto al N.C.E.U. al foglio n. 7, particella 135 sub. 3 (parte) e particella 1555, sub 2, come risulta nelle allegate planimetrie per esercitarvi esclusivamente attività di somministrazione di alimenti e bevande e servizi igienici.

Art. 2 – Canone

1. Il canone per la concessione dell'immobile è stabilito in €. (.....) annui, così come risulta dall'offerta economica presentata ed allegata in copia conforme al presente contratto.
2. Il pagamento del canone, nell'importo risultante all'esito della gara verrà corrisposto con le seguenti modalità ed importi:
 - l'importo suddiviso in parti uguali per tutto il periodo di validità del contratto, verrà corrisposto in ratei mensili anticipati di €. (.....), da versare entro il termine del giorno 10 (dieci) di ogni mese, con bonifico bancario intestato a Comune di Cisterna di Latina – codice IBAN IT 02 L 05104 73950 CC010 0000 010 con decorrenza dalla data di inizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e servizi igienici.
3. In caso di ritardo nel pagamento del canone alle scadenze mensili da parte del Concessionario, sarà applicata una penale di euro 50,00 per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 30 giorni. Decorso tale termine inutilmente, il Concedente potrà disporre l'incameramento della cauzione definitiva presentata per l'importo maturato.

Art. 3 - Durata e recesso

1. La concessione di cui alla presente procedura avrà una durata pari ad anni per anni 5 (cinque) con vincolo di rinnovo entro sei mesi dalla data di scadenza della stessa per i successivi anni 5 (cinque) decorrenti dalla sottoscrizione del contratto.
2. Alla scadenza del contratto i locali torneranno in piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni ad eccezione delle attrezzature relative all'attività.
3. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione.
4. I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, anche con l'eventuale consenso del concedente, non danno diritto ad indennità a favore del concessionario.
5. Non sarà riconosciuta alcun rimborso o indennità per attività di avviamento.
6. Il concessionario potrà altresì recedere anticipatamente dal contratto dandone preavviso di almeno 6 mesi, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso il canone versato anticipatamente non verrà restituito e non avrà diritto al rimborso per gli interventi eseguiti e dei costi sostenuti anche in caso di mancato esaurimento delle somme riconosciute a scomputo del canone di concessione.
7. Nulla è dovuto al concessionario in caso di revoca da parte dell'Amministrazione concedente che sia determinata da decadenza per inadempimento.

Art 4 - Atto di concessione

1. Il Comune affida al concessionario, in possesso di ogni requisito previsto dalle vigenti norme legislative in materia la concessione dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Via delle Province distinto al N.C.E.U. al foglio n. 7, particella 135 sub. 3 (parte) e particella 1555, sub 2,

Allegato G)

come risulta dalle allegate planimetrie per esercitarvi esclusivamente attività di somministrazione di alimenti e bevande e la gestione dei servizi igienici pubblici;

2. Detta concessione presuppone la presentazione, attraverso il portale impresainungiorno, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività di pubblico esercizio in qualità di concessionario pro-tempore. A tal fine, il concessionario si impegna ad espletare le formalità necessarie presso il Servizio Sportello Unico Edilizia ed Attività Produttive, presentando la documentazione richiesta dal competente SUEAP comunale per l'avvio dell'attività.

3. Alla scadenza della presente concessione - e comunque in caso di anticipata cessazione - verrà meno la titolarità della attività di pubblico esercizio, senza che il concessionario possa accampare sulla medesima alcun diritto.

Art. 5 Obblighi del concessionario.

1. Detti locali vengono concessi esclusivamente per l'esercizio della attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e servizi igienici pubblici. E' facoltà del concessionario di rimanere aperto al pubblico tutti i giorni della settimana, come da ordinanza Sindacale n. 65 del 06/04/2012.

2. Il concessionario si obbliga alle seguenti prestazioni, come da bando di asta pubblica:

- Il concessionario garantisce l'apertura al pubblico del bar dalle ore 06.00 del mattino fino al termine del mercato - fiera - o manifestazioni varie organizzate all'interno dell'area.
- Il concessionario garantisce la gestione, a propria cura e spese, dei servizi igienici di pertinenza dell'area mercato mettendoli a disposizione degli operatori/fruitori dalle ore 06.00 del mattino fino al termine del mercato - fiera - o manifestazioni varie organizzate all'interno dell'area, garantendone le condizioni di efficienza, funzionalità ed igieniche.

3. Il Concessionario si assume ogni responsabilità in relazione tutti gli adempimenti in materia di retribuzione, di obblighi assicurativi, assistenziali, previdenziali ed antinfortunistici per tutto il personale impiegato, sotto qualsiasi forma, nello svolgimento delle attività di cui alla presente convenzione.

4. Il concessionario si obbliga a rinnovare la polizza fideiussoria assicurativa entro sei mesi dalla data di scadenza della stessa.

5. Il Concessionario si vincola ad osservare e far osservare ai dipendenti le norme dettate da regolamenti comunali e da altre disposizioni di legge, intese ad evitare rumori eccedenti la normale tollerabilità o quella prevista per legge o comportamenti che comunque possano arrecare danno alle strutture o disturbo e molestia a terzi.

6. Il Concessionario si assume in proprio tutti oneri diretti ed indiretti.

Art. 6 – Modalità dell'uso degli immobili

1. I locali oggetto della presente concessione dovranno essere adibiti esclusivamente alla attività di Somministrazione di alimenti e bevande e servizi igienici pubblici, pena la decadenza della concessione stessa.

2. Il concessionario si impegna a mantenere l'immobile in buono stato di conservazione e ad utilizzarlo con diligenza .

3. L'inizio delle attività da svolgersi nei locali concessi con il presente contratto potrà avvenire esclusivamente previa presentazione, attraverso il portale impresainungiorno, della prescritta SCIA necessaria allo svolgimento della stessa.

4. Il mancato inizio dell'attività entro 120 giorni dalla consegna dei locali comporta la decadenza dalla concessione.

5. Il concessionario si impegna a non mutare la destinazione d'uso dei locali concessi dal Comune.

Art. 7 – Divieto di cessione

1. La presente concessione non può formare oggetto di cessione/locazione, in nessun caso e sotto qualsiasi forma.

2. L'eventuale cessione/locazione è nulla di diritto e comporta la risoluzione ipso-iure del contratto secondo quanto previsto dall'art. 12.

3. L'attività dovrà essere gestita direttamente dal gestore che potrà avvalersi esclusivamente di personale alle proprie dipendenze.

Allegato G)

4. In tal caso saranno a carico dello stesso gestore tutte le comunicazioni ed iscrizioni previste dalla legge sia ai fini previdenziali che fiscali. Gli addetti alla somministrazione di cibi e bevande dovranno essere in possesso dei requisiti di idoneità previsti dalle norme igieniche, nonché della documentazione e dei certificati richiesti dalle norme vigenti.
5. Il personale dipendente dovrà essere in regola con la normativa riguardante il rapporto di lavoro relativo al ramo di attività espletata.
6. L'inadempimento di una qualsiasi delle obbligazioni contenute nel presente articolo comporta la decadenza automatica.
7. Non sono consentite variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società, ecc,) o variazione della compagine societaria finalizzati ad eludere il divieto stabilito nel presente articolo.

Art. 8 – Lavori di ristrutturazione/adeguamento dei locali – Arredi - Tempi -

1. I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come risulta dalla dichiarazione resa dal concessionario all'atto di partecipazione all'avviso;
2. Il concessionario è tenuto a richiedere le eventuali autorizzazioni, concessioni e/o nulla osta per gli interventi edilizi necessari, e comunque di ogni altro intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o ristrutturazione, in conformità alle norme vigenti.
3. Eventuali interventi di straordinaria manutenzione, che in quanto tali farebbero carico alla amministrazione proprietaria, potranno essere anche eseguiti direttamente dall'aggiudicatario e i relativi costi potranno essere scomputati dagli oneri del canone concessorio, fino a concorrenza di un importo totale pari a €10.000,00, previa approvazione e validazione dell'intervento da parte Amministrazione. Il defalco effettivo delle somme a conguaglio verrà disposto solo dietro presentazione all'Amministrazione delle fatture/bonifici relative ai lavori eseguiti e ripartiti nell'arco di cinque anni.
4. I lavori suddetti dovranno essere iniziati entro mesi uno dalla data di acquisizione di eventuali permessi ed ultimati entro i successivi mesi due.
5. Il concessionario si impegna a realizzare i lavori, nel pieno rispetto della normativa vigente, avvalendosi di soggetti in possesso dei requisiti generali e speciali richiesti dalla stessa.
6. La realizzazione degli stessi dovrà avvenire sotto la vigilanza del Servizio Sportello Unico Attività Produttive, ultimata la ristrutturazione e la riorganizzazione degli spazi, il concessionario si impegna a provvedere a proprie spese all'allestimento della struttura, ad eseguire, con oneri esclusivamente a proprio carico, per qualunque motivo e per tutta la durata del rapporto, tutti gli ulteriori eventuali interventi sia di manutenzione ordinaria che straordinaria necessari per la corretta gestione dell'immobile, garantendo sempre un ottimo stato di conservazione. Sono altresì a carico del concessionario tutti gli oneri accessori, quali a titolo puramente esemplificativo: spese per servizi di fornitura di acqua, metano, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento d'aria, fognatura, tasse per lo smaltimento dei rifiuti, etc.
7. Nessun onere, né derivante dalla gestione né per interventi manutentivi di qualsiasi genere, potrà determinarsi a carico del concedente.
8. I lavori di che trattasi potranno essere eseguiti in economia, ovvero mediante appalto degli stessi, mandando esente il Comune da ogni responsabilità.
9. Tutte le opere edili relative all'immobile dovranno essere completate entro il termine indicato al comma 4 del presente articolo. L'inosservanza di tale termine darà luogo all'applicazione di una penale pari a € 100,00 al giorno, con diffida ad adempiere entro il termine assegnato dall'Amministrazione, pena la revoca della concessione.
10. Le attrezzature e l'arredo dei locali sono a carico esclusivo del Concessionario.
11. Il Concessionario, al termine della concessione, potrà asportare le attrezzature, gli arredi movibili e quanto possa essere tolto senza alcun danno agli immobili.
12. Gli arredi rimangono in proprietà al Concessionario mentre tutte le opere, compresi i corpi illuminanti, le prese, gli interruttori entrano nel patrimonio comunale con la loro realizzazione.

Art. 9 – Inadempimenti

1. Nel caso in cui il concessionario non provveda alla realizzazione delle opere di ristrutturazione entro i termini previsti dal comma 4 del precedente articolo per cause oggettive ed indipendenti dalla sua volontà, può essere concessa, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, una sola proroga. Trascorso inutilmente il termine pattuito o concesso senza che i lavori siano ultimati, il concessionario si intenderà inadempiente con conseguente risoluzione del contratto. In caso di risoluzione anticipata il concessionario, per gli eventuali lavori effettuati, non ha diritto ad alcun compenso.
2. Il concessionario si intenderà inoltre inadempiente, con conseguente risoluzione del contratto, anche nel caso in cui non avvii l'attività gestionale entro 120 giorni dalla firma del presente atto;
3. Qualora il concessionario non preveda all'esatto adempimento del pagamento del canone nel termine stabilito, ovvero nel caso di ritardo, per più di due volte nel corso della concessione, per oltre 30 giorni rispetto alla scadenza della rata mensile, ciò determinerà ipso iure la risoluzione del contratto.
4. Qualora proceda alla risoluzione del contratto il Comune provvederà all'incameramento della cauzione di cui all'art. 13 del presente contratto, ferma restando ogni azione per il risarcimento di ulteriori danni, oneri e spese derivanti dall'inadempimento.

Art. 10 – Oneri a carico del concessionario

1. Sono a carico del concessionario:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile; tali interventi verranno realizzati direttamente dal concessionario previa comunicazione/autorizzazione dei competenti uffici comunali;
 - b) tutti gli oneri accessori, quali a titolo puramente esemplificativo: spese per servizi di pulizia dei servizi igienici di pertinenza dell'area mercato, fornitura di acqua, metano, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento d'aria, fognatura, tasse per lo smaltimento dei rifiuti, etc.
2. Il concessionario con il presente contratto assume la custodia dell'immobile.
3. Il Comune potrà effettuare in qualsiasi momento, tramite propri incaricati, controlli sullo stato di conservazione dell'immobile e sul rispetto delle finalità di utilizzo.

Art. 11 – Consegna e rilascio dei locali

1. Con separato verbale si procederà in contraddittorio tra le parti alla consegna dei locali.
2. Alla scadenza della concessione o in un momento anteriore nel caso di recesso anticipato o revoca di cui all'art. 3, il Concessionario dovrà rilasciare gli immobili nelle stesse condizioni in cui si trovava al momento della concessione, libero da persone o cose ed in buono stato di conservazione.
3. Nulla sarà dovuto a nessun titolo al concessionario in ordine alle migliorie strutturali eventualmente apportate agli immobili che, se accettate dall'Amministrazione, diverranno di proprietà della stessa all'atto del rilascio.
4. All'atto del rilascio dei locali si procederà altresì in contraddittorio con apposito verbale nel quale si dia atto delle condizioni dell'immobile ai fini della verifica del rispetto di quanto previsto nel precedente comma 2.
5. Il concessionario si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio e documentati nel verbale di cui al comma precedente.

Art. 12 – Decadenza della concessione e risoluzione del contratto.

1. L'Amministrazione concedente, potrà revocare o dichiarare la decadenza della concessione e la conseguente risoluzione del contratto nei seguenti casi:
 - a) Mancato/ritardo pagamento per due volte nel corso della concessione, nel pagamento della rata mensile del canone per oltre 30 giorni rispetto alla scadenza;
 - b) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Concessionario;
 - c) scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa;
 - d) nei casi previsti all'art. 5 (obblighi del concessionario) e art.7 (inadempimenti);

Allegato G)

- e) mancata reintegrazione/rinnovo della polizza fideiussoria assicurativa nel termine fissato all'art.5, comma 4 del presente contratto;
- f) destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- g) mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico – sanitarie vigenti, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- h) mancata osservanza degli obblighi di manutenzione tali da pregiudicare la buona conservazione e/o la funzionalità degli immobili e degli impianti;
- i) qualora siano accertati danni derivanti da lavori non autorizzati o realizzati in difformità a progetti approvati;
- j) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate
- k) negli immobili ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- l) violazione al divieto di affitto d'azienda, di sub- concessione o di cessione;
- m) qualora venga meno uno degli obblighi del concessionario previsti nell'art.5 – obbligo del concessionario.

Art.13 Cauzione.

1. Il concessionario ha versato cauzione a titolo di garanzia, polizza fidejussoria bancaria o assicurativa (primaria compagnia di assicurazione iscritta all' IVASS), di importo pari a due annualità del canone di concessione, in ogni caso non meno di €.10.000,00 (diecimila) e di durata equivalente ad anni 5 (cinque) con vincolo di rinnovo entro sei mesi dalla data di scadenza della stessa per i successivi anni 5 (cinque), per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, per risarcimento dei danni provocati dal concessionario stesso o dal personale utilizzato e per rimborsi di somme che l'Amministrazione per fatto colpevole del concessionario o del suo personale dovesse sostenere, o per inadempienza di quanto previsto dall'art.2 - canone.

2. Nei casi sopra indicati l'Amministrazione provvederà ad incamerare la cauzione fino alla concorrenza delle somme necessarie ed il concessionario dovrà ricostituire la predetta nella misura originaria entro 10 giorni dalla notifica da parte del Comune. In caso di inadempienza di quest'ultimo l'Amministrazione potrà risolvere di diritto il presente negozio senza che il concessionario nulla possa pretendere a nessun titolo.

Art. 14 Responsabilità verso terzi - Garanzie

1. Il concessionario solleva l'Amministrazione concedente da qualsiasi rischio e onere, assumendosi ogni responsabilità in ordine a danni diretti o indiretti che potessero derivare a terzi, durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento o , successivamente, durante lo svolgimento dell'attività esercitata nel locale, per azioni od omissione proprie e/o di terzi.

2. Il concessionario per tutta la durata della concessione, assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali.

3. Egli dovrà stipulare, a completo suo carico, una polizza assicurativa per la copertura dei rischi da responsabilità civile per danni RCT/RCO, con massimale non inferiore a €. 3.000.000,00. La polizza assicurativa dovrà essere presentata con le relative quietanze di pagamento prima dell'inizio dell'attività.

Art. 15 - Domicilio

1. Per ogni effetto il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare all'Amministrazione concedente ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del contratto di concessione.

Art. 16 - Rinvio

1. Per quanto non previsto dal presente atto si fa rinvio all' avviso di gara ed alla normativa sia particolare che generale regolante la materia.

2. Per tutte le controversie concernenti il presente atto si adirà l'autorità giudiziaria competente in materia.

Allegato G)

Art. 17 – Registrazione

1. Il presente atto è soggetto a registrazione. Tutte le spese inerenti la stipula e la registrazione della presente concessione sono a carico esclusivo del concessionario.

Il Dirigete del Settore 3

Il Concessionario

.....

.....