

SCHEMA DI CONTRATTO

Allegato 7

OGGETTO: Affidamento in concessione di un'area pubblica in fregio alla pista ciclabile per la realizzazione e la gestione di un chiosco bar destinato all'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e per il noleggio di biciclette e affini.

COMUNE DI SANTO STEFANO AL MARE - PROVINCIA DI IMPERIA

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI UN CHIOSCO BAR DESTINATO ALL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

L'anno duemilaventi il giorno del mese di presso la Sede Municipale, tra:

- Il Comune di Santo Stefano al Mare, rappresentato da
il quale dichiara di intervenire in quest'atto esclusivamente in nome, per conto e interesse dell'Amministrazione che rappresenta;

- Sig., nato a il (C.F.....),
nella sua qualità di

Premesso che:

- il Comune di Santo Stefano al Mare, a seguito di apposita procedura di gara ad evidenza pubblica, con determinazione n. del ha concesso alla Ditta l'area pubblica, posta in fregio alla pista ciclabile, come identificata nella planimetria allegata al presente atto, per installarvi un chiosco/bar, destinato all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti e per il noleggio di biciclette e affini, nel rispetto del Capitolato d'oneri posto a base della gara suddetta che le parti, con la sottoscrizione del presente atto, dichiarano ben conoscere ed accettare;
- si rende necessario, al fine di regolare e dettagliare i rapporti tra le parti, procedere alla stipula di apposito contratto di concessione;

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 — Oggetto

Il sig., per conto del comune di Santo Stefano al Mare, nel cui nome ed interesse dichiara di agire, affida in concessione al concessionario che accetta l'area pubblica posta in fregio alla pista ciclabile, come identificata e individuata nell'allegata planimetria.

La manutenzione di tale area è di esclusiva competenza del Concessionario, secondo quanto meglio specificato ai seguenti articoli 4, 10.

Art. 2 — Durata

Tutti gli effetti attivi e passivi della presente concessione decorrono dalla data di stipula del presente contratto; la concessione avrà pertanto durata sino al

Non configurandosi la concessione di area pubblica come affitto di beni immobili, al termine della concessione e della relativa gestione del chiosco la ditta concessionaria non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per la perdita dell'avviamento commerciale.

Art. 3 — Consegna dell'area

A pena di risoluzione del presente contratto entro 10 giorni dalla stipula dello stesso sarà redatto in contraddittorio fra le parti il verbale di consegna dell'area concessionata.

Art. 4 — Obblighi del concessionario per l'installazione del chiosco bar

La realizzazione della struttura è con oneri e spese a carico del concessionario che la dovrà realizzare in modo tale da avere tutti i requisiti tecnici, igienico-sanitari e di inserimento ambientale, per ottemperare alle norme vigenti in materia.

Le attrezzature e gli arredi utilizzati nello svolgimento dell'attività per dovranno essere opportunamente certificati e conformi alle norme di sicurezza vigenti.

Il concessionario che svolga l'attività di somministrazione senza i requisiti richiesti sarà perseguibile a termini di legge e non potrà invocare la mancanza degli stessi come causa di giustificazione dell'eventuale inadempimento contrattuale.

L'Amministrazione Comunale non risponderà pertanto, in alcun modo del mancato rispetto da parte del concessionario alle prescrizioni contenute in leggi e regolamenti, né dell'assenza di qualsivoglia autorizzazione, licenza o requisito previsti dalla normativa vigente che il concessionario dovrà acquisire a proprie cure e spese e, in particolare:

- tutte le autorizzazioni licenze, permessi o nulla-osta comunque denominati, compreso quelli di competenza comunale necessari per la realizzazione del chiosco-bar
- la documentazione e/o le dichiarazioni prescritte dalla normativa di settore vigente per l'avvio del pubblico esercizio.

Dalla data di aggiudicazione definitiva dell'area il concessionario avrà titolo per:

- predisporre il progetto esecutivo della struttura chiosco e della sistemazione dell'area e per dotare la stessa delle attrezzature e degli arredi necessari, nel rispetto delle norme in materia urbanistica.
- presentare richiesta di Permesso di costruire all'Ufficio tecnico del Comune; il Permesso di costruire rilasciato al concessionario non sarà soggetto al versamento degli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Successivamente alla sottoscrizione del verbale di consegna dell'area il concessionario dovrà:

- comunicare l'inizio dei lavori per la costruzione del chiosco e la sistemazione dell'area
- entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'area presentare la richiesta di agibilità;
- entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna presentare la segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) al Settore Commercio del Comune S.U.A.P. per l'avvio dell'attività di pubblico esercizio

Art. 5 — Caratteristiche costruttive del Chiosco Bar e degli arredi

Il chiosco bar e gli arredi installati dovranno avere le caratteristiche indicate nel progetto presentato per l'ottenimento del PdC.

La struttura del chiosco dovrà essere progettata e realizzata in modo tale da rispettare tutti i requisiti igienico sanitari prescritti per lo svolgimento dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e per ottenere tutte le autorizzazioni licenze o nulla osta comunque denominati da parte degli uffici preposti.

La struttura installata dovrà adattarsi dal punto di vista non solo urbanistico ma anche estetico-ambientale alle caratteristiche dei luoghi entro cui viene collocata. Gli arredi esterni inseriti nell'area verde circostante (Tavoli, sedute e altro arredo) dovranno essere conformi alle norme di sicurezza vigenti.

Art. 6 — Allacci a reti di servizi e sottoservizi

Il Concessionario provvederà a sua esclusiva cura e spese a dotare la struttura degli allacci alle reti dei sottoservizi necessari per svolgere l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo acque di scarico, rete dell'acquedotto, rete gas ed elettricità.

Art. 7 — Obblighi del concessionario nello svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel chiosco bar potrà iniziare solo dopo la compiuta realizzazione del chiosco nonché dopo il rilascio di tutte le autorizzazioni e licenze prescritte dalla vigente normativa.

L'attività dovrà essere esercitata per almeno sette mesi l'anno.

Nell'ambito dell'area concessa può svolgersi esclusivamente l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con le eventuali attività complementari di intrattenimento e svago. con detta destinazione compatibili, da esercitarsi nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza sul lavoro D.L s. n.

81/2008, previdenziale, contributiva e assicurativa, oltre che dei regolamenti/ordinanze comunali in materia di orari dei pubblici esercizi e di emissioni sonore.

Lo svolgimento delle predette attività è interamente ed esclusivamente a carico e ricade sotto la responsabilità esclusiva del concessionario, con esclusione di qualsiasi onere o responsabilità a carico del Comune concedente.

L'attività di pubblico esercizio è sottoposta alla normativa di carattere igienico-sanitario, di sicurezza e ordine pubblico vigente in materia. In ogni caso l'attività del pubblico esercizio, fatta salva la possibilità di richiedere, in occasione di particolari eventi, deroghe che dovranno essere espressamente autorizzate, non potrà protrarsi oltre le **ore 22.30** di ogni giorno.

Art. 8 — Divieto di subconcessione

E' fatto espresso divieto di cessione del contratto di concessione dell'area.

L'area concessa non può essere fatta oggetto di subconcessione.

Del pari, anche se l'attività di somministrazione può, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 4 del presente capitolato, essere esercitata da un soggetto preposto dal concessionario, il pubblico esercizio attivato nell'area oggetto di concessione deve essere intestato al concessionario.

Nel caso in cui durante il periodo di vigenza del contratto di concessione dell'area, cessioni di azienda, trasformazioni societarie di qualsiasi genere, fusioni o scissioni riguardino il soggetto concessionario, tali circostanze devono essere preventivamente comunicate da quest'ultimo al Comune di Santo Stefano al Mare dichiarando il possesso anche da parte del soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione o da parte del cessionario di tutti i requisiti previsti dal bando di gara.

In ogni caso gli atti di trasformazione, fusione, scissione riguardanti il soggetto concessionario non hanno effetto nei confronti del Comune di Santo Stefano al Mare fino a che il cessionario ovvero il soggetto che dovesse risultare dalla avvenuta trasformazione, fusione o scissione non abbia dichiarato e/o documentato l'effettivo possesso di tutti i requisiti necessari. Nei sessanta giorni successivi alla realizzazione di tale ultimo adempimento il Comune di Santo Stefano al Mare può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto di concessione dell'area e di gestione dell'attività con effetti risolutivi sulla situazione in essere laddove, in relazione alle dichiarazioni e/o documentazioni rese non risultino, in base alle verifiche effettuate, sussistere in capo al soggetto subentrante i requisiti richiesti.

Art. 9 — Soggetto preposto all'attività di somministrazione

Le parti danno atto che il concessionario eserciterà in proprio l'attività di somministrazione di alimenti e bevande o (in alternativa) che il concessionario, con nota prot., ha comunicato il nominativo del soggetto preposto all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e che quest'ultimo ha reso a sua volta, con nota prot., la dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 12 del bando di gara sull'apposito modello – allegato 3).

Nel caso in cui durante il periodo di vigenza della concessione il concessionario dovesse individuare nuovi o diversi soggetti preposti all'attività di somministrazione deve esserne data preventiva comunicazione al Comune concedente ed anche a tale comunicazione deve essere obbligatoriamente allegata per la verifica da parte del Comune, la dichiarazione in merito al possesso dei requisiti generali, morali e professionali di cui al citato art. 12 del bando di gara da parte del nuovo soggetto preposto dal concessionario allo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Art. 10 — Altri compiti e obblighi del concessionario

Tutte le spese di acquisto e installazione delle attrezzature, quelle di gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione sono ad esclusivo carico del concessionario.

E' a carico del concessionario anche il pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, gas, tarsu, ecc. nessuna esclusa), nonché l'attivazione/intestazione delle stesse.

Inoltre, il concessionario, nel rigoroso rispetto della disciplina normativa in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs n. 81 /2008) dovrà:

- garantire la custodia, gestione, regolare manutenzione e pulizia del chiosco bar e dell'area affidata in concessione.
- collocare nell'area scoperta fatta oggetto di concessione cestini portarifiuti di qualità e quantità adeguate.
- procedere alla pulizia dell'area assegnata con frequenza adeguata, anche avvalendosi di ditte terze che devono essere ugualmente in regola con gli obblighi di legge in materia di sicurezza sul lavoro, previdenziale, contributiva e assicurativa.

- procedere al quotidiano svuotamento, o comunque con frequenza tale da evitare accumuli di rifiuti al loro interno, dei cestini installati nell'area, anche avvalendosi di ditte terze che devono essere ugualmente in regola con gli obblighi di legge in materia di sicurezza sul lavoro, previdenziale, contributiva e assicurativa.
- attivarsi e segnalare alle Forze dell'ordine (Carabinieri, Polizia Municipale) qualsiasi evento, comportamento o azione posti in essere da soggetti terzi frequentanti l'area concessionata e quella limitrofa che possano avere rilevanza sotto il profilo dell'educazione civica, dell'ordine pubblico e del rispetto della legalità.
- Il concessionario è tenuto alla riparazione di eventuali rotture delle attrezzature e manufatti installati nell'area fatta oggetto di concessione (ad. es.: pedane, tavolini con ombrelloni, sedie etc.) sollevando il Comune da qualsiasi onere o responsabilità a riguardo.
- Il concessionario ha inoltre l'assoluto divieto di posizionare all'interno o all'esterno del chiosco bar slot-machine o macchinette per il gioco d'azzardo di qualsiasi genere, tipo e natura.

Art. 11 — Obblighi e responsabilità del concessionario in materia di norme a tutela dei lavoratori

E' a totale ed esclusivo carico del concessionario, con espressa rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale, l'obbligo ed onere di applicare nei confronti dei lavoratori occupati nella realizzazione della struttura e nell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande costituente oggetto della presente concessione tutte le norme contenute nel relativo contratto collettivo nazionale di lavoro in vigore, nonché l'osservanza delle norme in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità al riguardo. L'attività dovrà essere espletata con personale idoneo.

Art. 12 — Pagamento canone di concessione

Per l'uso dell'area concessa il Concessionario si impegna a versare con le modalità di seguito specificate il canone annuo di euro, da egli offerto in sede di gara, oltre ad I.V.A. di legge, se dovuta, da pagare mediante due rate semestrali anticipate.

- la prima rata, di euro, sarà versata entro il
- la seconda rata, di euro, sarà versata entro il

I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune, mediante versamento alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario del Comune.

Le parti convengono di aggiornare annualmente il canone di concessione alle variazioni intervenute in aumento all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati in misura pari al 100%, con decorrenza dal mese successivo al primo anno di conduzione.

In caso di adeguamenti, il concedente indicherà al concessionario l'esatto ammontare del canone dovuto. Il pagamento del canone convenuto non potrà essere sospeso o ritardato, fatto salvo il diritto del conduttore di far valere le sue eventuali ragioni in separato giudizio.

In caso di ritardi nei pagamenti, sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali (art. 1284 CC) maggiorati di tre punti percentuali, salva la facoltà di risoluzione anticipata ai sensi dell'art. 16 del capitolato d'onori.

La concessione è esente dal pagamento del Canone annuo per l'occupazione del suolo pubblico.

Art. 13 — Depositi cauzionali

A garanzia del rispetto degli adempimenti previsti dal presente contratto, il concessionario, ha prestato le cauzioni di seguito indicate:

.....

Le cauzioni sono versate a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, del risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione dovesse sostenere durante la concessione per fatto imputabile al concessionario, a causa di inadempimento o inesatto adempimento dei suoi obblighi.

Il deposito cauzionale sarà in ogni caso incamerato qualora il concessionario dovesse senza valido e ben giustificato motivo chiedere l'interruzione del rapporto contrattuale durante la durata della concessione o comunque di fatto interrompere l'erogazione del servizio senza preavviso o giustificato motivo.

Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui le cauzioni risultassero insufficienti.

Il concessionario dovrà reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro due mesi dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.

Art. 14 — Coperture assicurative

Il concessionario ha presentato copia di idonea polizza assicurativa di RCT per danni a terzi, ivi compreso il Comune di Santo Stefano al Mare, o subiti dai prestatori d'opera con un massimale annuale pari ad euro 1.000.000,00 (euro un milione/00) per sinistro e per persona, compresi i dipendenti.

Art. 15 — Avviamento

Concedente e concessionario convengono e precisano che non trovano applicazione le disposizioni in materia di locazione incompatibili con il regime concessorio e, in particolare, non trovano applicazione gli articoli 8 – 27 – 28 – 29 – 34 – 38 - 39 e 40 della legge 392/1978 e ss. mm. ii.

Inoltre convengono in ogni caso che, anche perché la concessione di area pubblica non si configura come affitto di beni immobili, al termine della concessione dell'area e della relativa gestione del chiosco bar, il concessionario così come l'eventuale soggetto preposto all'attività di somministrazione non potranno rivendicare in alcun caso nei confronti di alcuno ed in particolare nei confronti del Comune di Santo Stefano al Mare il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta per perdita di avviamenti commerciali.

Art. 16 — Interventi di miglioramento

Il concessionario, in corso di convenzione, ha la facoltà di proporre interventi migliorativi tesi a rendere maggiormente fruibile l'area di pertinenza; l'Amministrazione Comunale si riserva di autorizzare i suddetti interventi in ragione del particolare uso pubblico dell'area convenuta.

Art. 17 — Ispezione del chiosco bar

Il Comune potrà in qualunque momento procedere all'ispezione del chiosco bar e dell'area assegnata, senza preavviso al concessionario.

Art. 18 — Restituzione dell'area e consegna del chiosco bar

Salvo diverse intese tra le parti l'area concessionata dovrà essere **riconsegnata** al Comune, così come consegnata, previa rimozione del chiosco installato e di tutti i manufatti, le addizioni, modifiche o migliorie successivamente installate da parte del concessionario.

Della riconsegna dell'area verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale attestante lo stato dell'area stessa.

Art. 19 — Recesso anticipato

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone preavviso al Comune concedente, a mezzo lettera raccomandata a.r., almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione ed in tal caso sarà gravato di una penale pari a **sei mensilità** del contratto convenuto, oltre al ripristino dell'area come disposto al precedente punto 18

Art. 20 — Risoluzione anticipata

Il Comune revoca la concessione e risolve unilateralmente il contratto di concessione in caso di gravi inadempimenti imputabili al concessionario.

Sono considerate, a tal fine, gravi inadempienze:

- il rifiuto di sottoscrivere il contratto nel giorno fissato dal Comune (entro 30 giorni dalla concessione definitiva)
- la mancata sottoscrizione del verbale di consegna dell'area entro 10 gg. dalla stipula del contratto su invito del Concedente;
- la mancata realizzazione del chiosco e il mancato ottenimento della sua agibilità entro 120 giorni dalla data del verbale di consegna dell'area;
- la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) entro 120 giorni dalla data del verbale di consegna dell'area;
- tutti i casi di decadenza e revoca dell'autorizzazione all'esercizio del Pubblico Esercizio previsti dalle norme vigenti, principalmente contenute nel R.D. 773/ 1931 e ss. mm. ii. (T.U.L.P.S., si veda in particolare l'art. 100) nel relativo regolamento di attuazione (RD. 635/1940 e ss. mm. ii.);
- l'omesso pagamento del canone o, fatto salvo quanto espresso all'art. 11 del presente capitolato, ritardi superiori a tre mesi;

- il venir meno, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, della facoltà del concessionario di concludere contratti/accordi con la pubblica amministrazione.
- l'accertata violazione degli obblighi di cui al precedente art. 13 del presente capitolato.
- il fatto che a carico del concessionario o di uno dei soci o amministratori della impresa concessionaria o, se soggetto diverso e non sostituito a semplice richiesta dell'Amministrazione, del preposto all'attività di somministrazione e bevande sia stata emessa una condanna con sentenza passata in giudicata o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per una qualsiasi fattispecie di reato.

In tutti i predetti casi la risoluzione unilaterale è preceduta da contestazione scritta degli addebiti con fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni per adempiere o presentare eventuali discolpe. Nei casi predetti il Comune procede ad incamerare le cauzioni di cui all'articolo 13.

Trovano inoltre applicazione tutte le altre sanzioni pecuniarie sospensive o di altro tipo previste in materia di pubblici esercizi.

Il Comune ha inoltre titolo a risolvere unilateralmente il contratto di concessione dell'area in caso di fallimento o sottoposizione a procedure fallimentari/concorsuali del concessionario.

Nel caso di revoca dell'attività per le motivazioni suindicate il concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa su quanto ha speso per la realizzazione del chiosco o per eventuali cauzioni già versate e per eventuali interventi migliorativi di cui all'art. 16 del presente contratto.

Per la riconsegna dell'area si rinvia comunque al precedente art. 18.

Art. 21 — Clausola generale

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno rimando alle disposizioni contenute nel bando di gara e nel capitolato d'oneri di cui alla determina n. del ben noti alle parti e che le stesse con la sottoscrizione del presente atto dichiarano essere da loro ben conosciuti e accettati in tutti i loro aspetti e da considerarsi come facenti parte integrante al presente contratto anche se non materialmente allegati oltre che alle disposizioni di legge applicabili in materia di concessione di aree soggette ad uso pubblico.

Art. 22 — Foro competente

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Imperia.

Art. 23 — Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti derivanti dal presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la casa comunale del Comune di Santo Stefano al Mare.

Art. 24 - Spese contrattuali

Tutte le spese relative al presente atto, ivi compresa la registrazione in misura fissa, sono a carico del concessionario. L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007 mediante Modello Unico Informativo M.U.I. per l'importo di euro

IL CONCEDENTE COMUNE DI SANTO STEFANO AL MARE

IL CONCESSIONARIO

Allegati:

Clausole vessatorie

Il Concessionario dichiara di conoscere e accettare espressamente e per gli effetti di cui all'art 1341 comma 2 c.c. gli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 18 del presente contratto di concessione. -----