

REP.

**CONCESSIONE DEMANIALE IN USO A TERZI DEI LOCALI SITI IN
MERCATO SARACENO - PIAZZA MAZZINI N. 52 - SOTTO IL LOGGIATO
DEL PALAZZO COMUNALE**

Premesso che:

- il Comune di Mercato Saraceno è proprietario dei locali siti in Piazza Mazzini n. 52, sotto il loggiato comunale, identificati catastalmente al foglio n. 89, particella 122, sub. 1 e particella 331, destinati ad un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande;

- che è interesse dell'Amministrazione Comunale procedere con la valorizzazione dell'immobile stesso concedendo l'uso a terzi dei suddetti locali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (Bar), con l'integrazione del servizio accessorio di IAT Diffuso (Informazione e Accoglienza Turistica), al fine di rivitalizzare il centro storico e promuovere il turismo locale;

- che, a seguito della determinazione dirigenziale n. del , è stato indetto un bando d'asta pubblica per la concessione dei suddetti locali;

- che a seguito di tale procedura ad evidenza pubblica tramite il bando di cui sopra è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione del presente contratto;

Tutto ciò premesso e ratificato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il presente contratto ha per oggetto la concessione dei locali siti a Mercato

Saraceno, Piazza Mazzini n. 52, sotto il loggiato del Palazzo Comunale, destinati allo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar) e di IAT diffuso, secondo quanto indicato nell'offerta tecnica presentata dal Concessionario in sede di gara.

2. I suddetti locali, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 89, particella 122, sub. 1 e particella 331, sono costituiti da:

- Locale principale, adibito a somministrazione;
 - Vano retrostante, utilizzato come magazzino/deposito;
 - Due servizi igienici;
 - Due vani seminterrati situati nella zona retrostante il locale bar, accessibili direttamente dall'esterno tramite percorso pedonale sul lato ovest dell'edificio;
- come meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";

3. L'immobile di cui i locali in argomento fanno parte, è dichiarato di interesse storico, ai sensi degli art. 10 comma 1 e 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, con D.D.R. n. _____ del _____, del *Ministero per i Beni e le attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna*.

3. La presente concessione è stata autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi degli art. 55 e 57-bis del D.Lgs. 42/2004, con *D.C.R. n. _____ del _____*.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata della presente Concessione viene stabilita in anni 5 (cinque) a

decorrere dalla data di sottoscrizione, con possibilità di rinnovo alla scadenza di ulteriori anni 5 (cinque).

ART. 3 - CANONE ANNUO DI CONCESSIONE

1. Il Concessionario, per i primi cinque anni, corrisponderà al Concedente un canone annuo di concessione, pari ad Euro _____ (Euro /00) oltre IVA di legge.

A decorrere dal sesto anno di locazione, il canone annuo sarà rideterminato in Euro 6.000,00 (seimila/00) oltre IVA di legge.

A partire dal secondo anno di validità della concessione, il canone sarà aggiornato automaticamente, su base annuale, in misura pari al 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, riferita al secondo mese antecedente quello di decorrenza del canone.

Nel sesto anno di locazione troverà comunque applicazione, se di importo superiore, il canone così come aggiornato annualmente nei precedenti quattro anni in esito alle variazioni in aumento sulla base dell'indice ISTAT in luogo del canone predeterminato di Euro 6.000,00.

2. Il canone, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto al concedente in due rate posticipate rispettivamente entro i mesi di giugno e dicembre.

3. Il Concessionario non potrà - adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere - ritardare o sospendere il pagamento del canone. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il Concessionario e l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito al periodo di

mora.

4. Inoltre il mancato pagamento totale o parziale del canone, della relativa mora, entro il termine indicato dagli uffici competenti, dà diritto al Concedente all'eventuale risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art.1453 e successivi del codice civile e del successivo art. 15.

ART. 4 – ACCESSIBILITÀ ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

1. E' facoltà del Concedente accedere, in qualsiasi momento, ai locali oggetto della presente concessione, al fine di eseguire accertamenti periodici sullo stato dei locali.

ART. 5 – CONSEGNA DEI LOCALI

1. I locali vengono concessi in locazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, incluse le seguenti dotazioni di proprietà comunale:

- nuovo arredo costituito da banco frontale, retrobanco, scaffalatura/bottigliera espositiva e pedana di calpestio;
- impianto di illuminazione con lampadari in stile liberty, dotati di lampadine a basso consumo energetico;

2. Il restante allestimento dei locali è a totale cura e spese del Concessionario.

ART. 6 – ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

1. L'esercizio di somministrazione alimenti e bevande, nell'ambito di quanto previsto dalla Legge della Regione Emilia Romagna n. 14/2003 e ss.mm.ii. dovrà avvenire in conformità all'offerta tecnica presentata in sede di gara e allegata al presente atto sotto la lett. B, compatibilmente con le caratteristiche e le dimensioni dei locali e comunque nel rispetto delle normative in materia di igiene, sanità e sicurezza dei luoghi di lavoro.

2. In particolare dovrà essere garantita l'attività di Bar, con servizio di caffetteria, bevande e piccola ristorazione.

ART. 7 – ATTIVITA' DI IAT DIFFUSO

1. Gli IAT diffusi sono riconosciuti e fanno parte, a tutti gli effetti, del Sistema dei Servizi di Informazione e Accoglienza Turistica della Regione Emilia-Romagna.

2. Il concessionario in parallelo alla propria attività di Bar e piccola ristorazione, dovrà svolgere attività di prima accoglienza fornendo informazioni sulle opportunità turistiche e culturali del territorio.

3. A tal fine il Comune si obbliga a:

a) organizzare i percorsi iniziali di 20 ore, e gli aggiornamenti periodici annuali di 10 ore, e fornire i relativi materiali didattici;

b) rilasciare gli attestati di partecipazione a conclusione del percorso iniziale di 20 ore e gli aggiornamenti periodici annuali di 10 ore;

c) provvedere alla promozione (attraverso i propri canali) dello IAT Diffuso;

d) realizzare e fornire l'elemento grafico distintivo dello IAT Diffuso (vela, vetrofania o equivalente) e i materiali promozionali da esporre nel locale e la documentazione illustrativa da distribuire ai turisti;

4. Il concessionario di obbliga a:

a) svolgere l'attività di informazione turistica esclusivamente a titolo gratuito;

b) esporre il marchio identificativo;

c) partecipare ai percorsi iniziali e di aggiornamento;

d) monitorare quotidianamente il numero di accessi suddivisi per Lingua di contatto: italiano/inglese/tedesco/francese/spagnolo/altro, e inviarli annualmente al Comune.

L'inizio dell'attività di IAT diffuso è subordinata al completamento del percorso di formazione e alla consegna del materiale di cui al precedente comma 3.

ART. 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è responsabile della custodia dei locali e del loro regolare uso, nel rispetto delle normative vigenti.

In particolare il concessionario si obbliga a:

1. garantire, per l'intera durata della concessione, lo svolgimento delle attività di **Bar e piccola ristorazione** e di **IAT Diffuso**, come meglio specificato ai precedenti artt. 6 e 7 della presente concessione, nonché a utilizzare l'immobile concesso sulla base della proposta gestionale presentata, allegata al presente atto sotto la lettera "B";
2. avviare l'attività di somministrazione alimenti e bevande entro tre mesi dalla data di sottoscrizione della presente concessione, salvo proroga per comprovate esigenze;
3. garantire l'apertura e la piena operatività del servizio di somministrazione di alimenti e bevande (Bar) e di IAT Diffuso per un orario minimo continuato di 12 ore al giorno, con chiusura dell'attività non prima delle ore 22 il venerdì e il sabato e non prima delle ore 21 i restanti giorni della settimana.

Tale apertura minima dovrà essere garantita per almeno 6 giorni alla settimana, il giorno di chiusura settimanale prescelto non dovrà in alcun caso coincidere con il venerdì, il sabato e la domenica;
4. provvedere, per tutta la durata della concessione, a propria cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria ai sensi del successivo art. 12

e al mantenimento a norma dei locali concessi e degli impianti ivi presenti, in modo da consegnare alla scadenza della concessione i suddetti locali in buone condizioni di conservazione e funzionamento;

5. pagamento del canone alle scadenze stabilite all'art. 3 della presente concessione;

6. sostenere le spese per arredi ed attrezzature e ogni spesa gestionale connessa all'attività;

7. pagare le spese di utenze - energia elettrica e acqua - e ogni altra imposta, tassa e tributi comunali vigenti e ascrivibili al servizio in gestione. Il concessionario dovrà intestare a proprio nome le utenze;

8. al rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza;

9. richiedere e ottenere i titoli necessari per l'esercizio dell'attività;

10. stipulare adeguate polizze assicurative a garanzia dei danni derivanti dall'utilizzo dei locali, delle attrezzature impiegate e dall'esercizio delle attività ivi previste come meglio specificato all'art. 10 della presente concessione;

11. costituire la garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 11;

12. svolgere le attività in modo decoroso, assumendo tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione dei locali, per la valorizzazione del contesto urbano in cui si inserisce l'immobile, e a rispettare ogni impegno assunto con il presente contratto nonché con il progetto presentato in sede di gara;

13. realizzare il programma di iniziative di intrattenimento proposte in sede di offerta. A fine dovrà trasmettere al Comune di Mercato Saraceno, entro il 31/12 di ciascun anno, una relazione a consuntivo delle iniziative

realizzate nel corso dell'anno;

- 14.** osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;

ART. 9 – DIVIETI

E' fatto espresso divieto al Concessionario:

- sub-concedere in tutto o in parte i locali concessi ad altro soggetto;
- cedere il presente contratto ad altro soggetto;
- tenere in deposito nei locali sostanze infiammabili e/o esplosive;
- cambiare la destinazione d'uso dei locali, se non preventivamente autorizzata dal Concedente;
- svolgere attività diverse rispetto a quelle oggetto della presente concessione o farne un uso improprio e non autorizzato;
- posizionare all'interno dell'immobile concesso gli apparecchi ed i congegni per il gioco lecito di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del Regio Decreto n. 773 del 18.06.1931 (TULPS), quali ad esempio slot machine, videolottery (VLT) e apparecchi elettromeccanici.

Eventuali modifiche della compagine sociale o cessioni di ramo d'azienda, compatibili con la normativa che regola le attività commerciali, dovranno essere preventivamente comunicate al Comune di Mercato Saraceno, che si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di mantenere valida la presente concessione o di recedere dal contratto.

Il Concessionario è tenuto, inoltre, al rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza, con D.C.R. n. _____ del _____ ai sensi degli art. 55 e

57-bis del D.Lgs. 42/2004, allegata al presente atto sotto la lettera "C";

ART. 10 – POLIZZE

1. Il Concessionario è l'unico responsabile delle eventuali pretese di terzi e del Concedente riferite agli obblighi da esso assunti, ivi compresi i danni a persone ed a cose, interessi e diritti, per qualsivoglia fonte di responsabilità civile, amministrativa e penale. Pertanto, il Concessionario con effetto dalla data di decorrenza della presente concessione e per tutta la durata della medesima, compresi suoi eventuali rinnovi e/o proroghe, ha stipulato con primario assicuratore una polizza assicurativa contro i rischi di:

A) Responsabilità Civile verso Terzi e prestatori di lavoro (RCT/RCO):

per danni arrecati a terzi e per infortuni subiti dai prestatori di lavoro (Dipendenti e non) di cui il concessionario si avvalga, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta ed oggetto della concessione, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata, con i seguenti massimali:

- RCT Euro 3.000.000,00 per sinistro, Euro 3.000.000,00 per persona ed Euro 3.000.000,00 per cose (animali compresi);

B) Polizza incendio e rischi accessori:

- per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in concessione e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Mercato Saraceno, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore di € 300.000,00, compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore ad € 250.000,00 per sinistro,
- per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC)

nei confronti del Comune (compreso tutto il personale Amministratori e dipendenti e collaboratori compresi) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

2. L'operatività o meno delle coperture assicurative predette, non esonerano il medesimo dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

3. Il concessionario si impegna a produrre all'ufficio segreteria del comune concedente, entro 15 giorni rispetto ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate, idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza della presente concessione, compresi eventuali rinnovi e/o proroghe. In caso di stipula di nuove polizze le stesse dovranno avere le caratteristiche minime sopra riportate.

ART. 11 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, compreso quello di restituzione dei locali e delle dotazioni di proprietà comunale di cui al precedente art. 5, in buono stato di manutenzione, salvo il normale deperimento d'uso, il Concessionario ha prodotto idonea garanzia fideiussoria mediante deposito cauzionale *in contanti o fidejussione bancaria* n. del , per un importo pari a Euro 30.000,00.

2. Tale deposito o fideiussione a garanzia potrà essere automaticamente trattenuto dal Concedente nel caso di mancato pagamento del canone, e comunque nel caso di inadempienza da parte del Concessionario anche di

un solo articolo della presente concessione, o in caso di danno accertato arrecato ai locali, al Concedente o alla collettività.

ART. 12 – MANUTENZIONE

1. Il Concessionario è tenuto alla manutenzione ordinaria. Qualora questi non vi provveda tempestivamente, vi provvederà il Concedente con spese a carico dello stesso, che dovrà poi effettuare il rimborso all'avvenuta riparazione.

2. Resta in capo al Concedente l'onere della manutenzione straordinaria.

ART. 13 – INADEMPIENZE E PENALITA'

1. Il Comune di Mercato Saraceno applicherà una sanzione pecuniaria, pari al 100% dell'importo del canone annuale di concessione, in caso di inosservanza, anche parziale, degli obblighi di cui all'art. 8 della presente concessione e degli obblighi indicati nella proposta gestionale, allegata al presente atto sotto la lettera "B".

2. La violazione dovrà essere accertata dall'Amministrazione.

3. L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di procedere, nei casi più gravi o di reiterata violazione, alla risoluzione del Contratto, come meglio specificato nel successivo art. 15.

ART. 14 – RECESSO ANTICIPATO

1. Il Concessionario potrà recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

ART. 15 – RISOLUZIONE ANTICIPATA

1. Il rapporto di concessione disciplinato dal presente contratto può estinguersi e pertanto esaurire la propria efficacia, oltre che per decorrenza

della durata della presente concessione e per le ipotesi di risoluzione stabilite dalla legge (art.1453 e ss del codice civile), anche per i seguenti motivi:

- a) mancato pagamento del canone di cui all'art. 3
- b) fallimento del Concessionario;
- c) qualora sull'immobile di interesse storico ed artistico, venga considerato necessario ed urgente dalla Sovrintendenza competente un intervento di riparazione e restauro la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione del locale sito all'interno dell'immobile in parola;
- d) risoluzione per grave inadempimento del Concessionario. E' considerato grave inadempimento il comportamento che comprometta definitivamente la gestione totale o parziale dell'immobile concesso. In particolare:
 - d1) mancato svolgimento degli adempimenti connessi alla manutenzione ordinaria;
 - d2) violazione dell'obbligo di consentire al Concedente ed ai suoi incaricati l'effettuazione delle dovute verifiche e controlli sul locale;
 - d3) mancato rinnovo delle polizze assicurative di cui all'art. 10;
 - d4) inutilizzazione del locale concesso, lasciandolo in evidente stato di abbandono;
 - d5) mancata ricostituzione della fideiussione bancaria nell'importo originario, nel caso di suo utilizzo o al venir meno della sua validità;
 - d6) violazione dei divieti di cui all'articolo 9.

2. La risoluzione per grave inadempimento del Concessionario potrà essere disposta dal Concedente, previa comunicazione scritta all'interessato di

intimazione ad adempiere entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

3. In caso di risoluzione per fatto del Concessionario, si procederà ad incamerare fideiussione/deposito cauzionale di cui all'art. 11, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore del Concedente.

4. In tutti i casi di estinzione di cui al presente articolo, il Concessionario dovrà rilasciare libero da cose e persone i locali concessi, entro 3 (tre) mesi dal ricevimento della comunicazione in cui viene disposta tale estinzione.

Decorso inutilmente tale termine, il Concedente, sarà libero di porre in essere ogni azione per la piena acquisizione dei locali, con spese a carico del Concessionario.

ART. 16 – RICONSEGNA DEI LOCALI

1. Al termine del contratto, i locali dovranno essere riconsegnati al Concedente in buono stato di manutenzione, con tutte le opere di miglioria eseguite ed autorizzate, senza che ciò dia luogo a risarcimenti o indennizzi a favore del Concessionario.

ART. 17 - PRESA VISIONE DEI LOCALI

1. Il Concessionario dichiara di aver visitato i locali e di accettare gli stessi nello stato di fatto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori da parte del Concedente.

ART. 18 – ANTIMAFIA

1. Il Concessionario dichiara di non essere soggetto alle misure di cui al D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni.

ART. 19 - ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

1. Il CONCEDENTE consegna l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n.

10113-401924-2023 del 03/02/2023, che si allega al presente contratto con la lett. D;

ART. 20 – MANLEVA

1. Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli dal fatto od omissione sua, di suoi collaboratori o di terzi; da inosservanza dei patti qui convenuti e da abuso nell'uso dei locali. Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Concedente ed i terzi dei danni causati per sua colpa o dei suoi aventi causa, di qualsiasi natura e motivo.

2. Il Concedente è altresì esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi di acqua e luce, per cause indipendenti dalla sua volontà e perciò non dovrà corrispondere compenso, indennizzo o risarcimento alcuno al Concessionario.

ART. 21 - DEFINIZIONE DELLE VERTENZE

1. Tutte le vertenze che abbiano ad insorgere tra il Concessionario ed il Concedente, sia durante la gestione che al suo termine, quale che sia la loro natura (economica, tecnica, amministrativa e giuridica), nessuna esclusa, sono definite dal Tribunale competente nel distretto ove è ubicato l'immobile al cui interno vi sono i locali oggetto della presente concessione.

ART. 22 - DOMICILIO FISCALE

1. Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente il contratto ed eventuali contestazioni ad esso relative, il Concessionario elegge domicilio fiscale in via ... PEC ...

2. Il Concedente elegge domicilio presso la sede comunale, Piazza Mazzini n. 50 – 47025 – Mercato Saraceno (FC).

ART. 23 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, nonché le relative imposte (di registro ecc.), sono a carico del Concessionario, il quale espressamente le assume.

ART. 24 - RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia di concessioni ed alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

ART. 25 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Con la sottoscrizione del presente contratto, le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, recante disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

I dati saranno trattati e conservati esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto e per la durata del medesimo nonché per l'adempimento di obblighi previsti da leggi, da regolamenti e dalla normativa comunitaria, nonché da disposizioni impartite da Autorità a ciò legittimate dalla legge e da Organi di Vigilanza e Controllo.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Mercato Saraceno nella persona del Sindaco. Il Responsabile del Trattamento è il Settore Segreteria Affari

Generali, rappresentato organicamente dal Responsabile di Servizio. Il

Titolare ha designato il Responsabile della Protezione Dati (DPO).

Letto, approvato e sottoscritto.

Il CONCEDENTE

Il CONCESSIONARIO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nella presente convenzione, dichiarano di approvare specificamente le clausole di cui agli artt. 3,4,5,6,8,9,10,11,14,15, 20.

Il CONCESSIONARIO