

## ALLEGATO C

**Oggetto: SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE D'USO DELLA STRUTTURA COMUNALE DENOMINATA "CHALET", ADIBITA A BAR-RISTORO, UBICATA ALL'INTERNO DEI GIARDINI PUBBLICI "VILLA COMUNALE TACCONI" – VIALE ALDO MORO**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Castellana Grotte per il presente atto

### TRA

il Comune di Castellana Grotte, codice fiscale e partita IVA n. 00834380727, con sede in Via Marconi 9, Castellana Grotte, qui rappresentato da \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), in qualità di Responsabile del Settore VI "*Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività Produttive*" nonché titolare delle funzioni di cui all'art. 107 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nominato con decreto sindacale n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Castellana Grotte (per brevità successivamente denominato concedente);

### E

Il/la sig.re/sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) (per brevità successivamente denominato concessionario), in via \_\_\_\_\_, il/la quale interviene in questo atto in qualità di:

titolare della ditta /legale rappresentante della società/altro \_\_\_\_\_

- codice fiscale \_\_\_\_\_ e partita IVA \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

### **PREMESSO**

- che con deliberazione di Giunta Comunale 141 del 26/09/2024 veniva formulato l'indirizzo di avviare le procedure per la concessione in uso a terzi dell'edificio adibito a bar/ristoro sito all'interno dei giardini pubblici "Villa comunale Tacconi" di Via A. Moro, denominato "Chalet" comprensiva dell'area antistante;
- che con successiva deliberazione di Giunta comunale n. 93 del 11/06/2025 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per la rimodulazione dell'Avviso pubblico relativo all'affidamento in concessione dello "Chalet" sono stati forniti indirizzi per la gestione dello "Chalet", da adibire ad esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande;
- che con deliberazione di Giunta comunale n. 47 dell'01/04/2026 è stato formulato atto di indirizzo politico-amministrativo per la rimodulazione dell'Avviso pubblico relativo all'affidamento in concessione dello "Chalet" ubicato all'interno della Villa comunale Tacconi, da adibire ad esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande, compresa l'antistante area scoperta;
- che con Determinazione del Responsabile del Settore n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stata bandita la procedura ad evidenza pubblica di scelta del contraente per la concessione d'uso in oggetto;
- che su proposta della Commissione di gara formulata con verbale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Responsabile del Settore con determinazione n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ procedeva all'aggiudicazione della concessione in argomento;
- che il concessionario ha ricevuto copia dell'attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto, redatta dall'Ing. Michele

Aurelio Ramirra in data 07/04/2026.

Le premesse e gli atti ivi richiamati fanno parte integrante del presente atto.

## TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 – OGGETTO

1. Il Comune di Castellana Grotte, concedente, a mezzo del Responsabile del Settore VI *“Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività Produttive”*, concede al/alla sig.re/sig.ra \_\_\_\_\_, nella qualità innanzi indicata, che accetta, la struttura comunale denominata *“Chalet”* adibita a bar/ristoro e le aree esterne ubicate all’interno dei giardini pubblici *“Villa Comunale Tacconi”* in viale A. Moro a Castellana Grotte, meglio individuate negli **allegati 1 (“Chalet”) e 2 (aree esterne)** e costituito dai seguenti spazi:

- un ambiente, con una superficie di circa 35,00 mq, da utilizzare come zona consumo;
- un ambiente, con una superficie di circa 20,00 mq, da utilizzare come zona di lavoro;
- un servizio igienico con antibagno per il personale;
- due servizi igienici con antibagno da destinare al pubblico;
- lastrico solare praticabile;
- un vano tecnico;
- un portico di circa 18 mq;
- un’area scoperta antistante l’immobile della profondità di circa 9 m;
- due aiuole adiacenti l’area scoperta di circa 450 mq.

L’immobile risulta censito presso l’Agenzia dell’Entrate – catasto fabbricati al Foglio di mappa 27, particella 247 sub 6, categoria C/1<sup>a</sup>), classe 3, Consistenza 69 m<sup>2</sup>.

Tale compendio immobiliare fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di

Castellana Grotte.

2. L'immobile sarà concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, esclusivamente per gli usi previsti nel presente contratto ("esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande"); è inibita la destinazione, anche parziale e temporanea, a qualsiasi altro uso.

E' vietata ogni diversa destinazione con particolare riferimento alle attività di sala giochi (videogiochi, videopoker o altre apparecchiature analoghe) scommesse e similari.

3. In occasione di eventi e manifestazioni di carattere pubblico organizzati presso la villa comunale Tacconi dall'Amministrazione, la stessa si riserva la possibilità di concordare con il concessionario l'utilizzazione di parte dell'area scoperta antistante l'immobile oggetto di concessione individuata nell'allegato 2.

4. Il concessionario del bar/ristoro dovrà, altresì, attenersi alle modalità operative di gestione, alle modalità organizzative e di allestimento del locale e delle aree esterne e al piano delle attività dallo stesso proposte nell'offerta tecnico – qualitativa, che fa parte del presente contratto, anche se non materialmente allegata.

5. La concessione viene disciplinata dal presente contratto e, per quanto non previsto, dalle disposizioni normative del Codice Civile.

## **ART. 2 – LICENZE E AUTORIZZAZIONI**

1. Il conduttore prima di iniziare l'attività, dovrà essere munito o munirsi di tutte le licenze per l'esercizio dell'attività di bar, ristorazione, dei permessi, dei nullaosta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso dell'immobile prescritta dalle vigenti normative. In caso di cessazione della propria attività, il concessionario si obbliga all'immediato rilascio dell'immobile. L'attività di somministrazione non potrà aver inizio prima dell'ottenimento delle necessarie

autorizzazioni.

### **ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO**

1. La concessione avrà la durata di anni 9 (nove), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per una durata pari ad ulteriori anni 3 (tre); tale facoltà potrà essere esercitata per una sola volta e della stessa sarà data comunicazione al concessionario, mediante posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto originario, previa verifica del puntuale adempimento alle obbligazioni da parte del concessionario e rideterminazione del canone.

2. Non è ammesso il rinnovo tacito della concessione.

3. Il contratto potrà essere in ogni caso prorogato per 6 (sei) mesi nelle more dell'espletamento di una nuova procedura di affidamento, su richiesta dell'Ente.

4. Alla data di scadenza il concessionario, ove il contratto non sia rinnovato, dovrà provvedere entro il limite di 30 giorni alla riconsegna dei locali e delle aree esterne, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza. I locali dovranno essere riconsegnati nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, in buono stato di manutenzione e pulizia, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, liberi da persone e cose non di proprietà comunale.

5. Nulla sarà dovuto dal concedente al concessionario al termine del periodo di concessione.

### **ART. 4 - CANONI DI CONCESSIONE**

1. Il canone di importo pari ad € \_\_\_\_\_ annuali dovrà essere corrisposto in rate semestrali anticipate di €. \_\_\_\_\_ entro e non oltre il quinto giorno del primo mese di ogni semestre.

Il relativo versamento dovrà effettuarsi tramite bonifico sul c/c bancario intestato al Comune di Castellana Grotte presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Potenza, codice IBAN IT20C0542404297000000000520.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori di cui al DLgs 231/2002. In deroga espressa all'art.1282 Il co. C.C. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Castellana Grotte, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

2. È esclusa l'applicazione delle norme sull'avviamento commerciale. Al termine della concessione, il concessionario non potrà pretendere alcuna indennità o liquidazione.

3. Oltre al canone, saranno direttamente a carico del concessionario le spese per i consumi di elettricità, di acqua e di riscaldamento/condizionamento e manutenzione impianti, quelle relative alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, nonché i costi relativi alla voltura dei contratti di somministrazione suddetti e i premi delle polizze assicurative di cui all'art. 14 del bando (polizza fideiussoria a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, polizza assicurativa per danni all'immobile, inclusi furto e incendio e responsabilità civile per danni a terzi) .

4. Il concessionario dovrà produrre, entro 60 giorni dalla stipula del contratto, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti di forniture.

#### **ART. 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario si impegna a condurre la gestione con diligenza e decoro, tenendo conto delle attività prevalenti svolte all'interno del Giardino comunale "Villa Tacconi", nonché dell'utenza frequentatrice del parco.

2. Il concessionario si impegna ad attrezzare i locali e gli spazi esterni e a curare il

progetto di arredo del locale con le modalità ed i tempi dell'offerta presentata.

3. Il concessionario si impegna ad attuare tutte le attività gestionali previste e le attività in collaborazione con l'Amministrazione nei tempi e modi descritti nell'offerta gestionale e nel bando, rispettandone i tempi e i modi descritti.

4. Il concessionario si impegna, in particolare, a garantire la continuità del servizio nel rispetto dei periodi di apertura e delle fasce orarie minime obbligatorie riportate all'art. 6 del bando, come eventualmente integrati nell'offerta tecnico - qualitativa, salvo diversa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

5. Il concessionario si impegna ad utilizzare con la massima cura e attenzione la dotazione di proprietà comunale, oltre alle necessarie integrazioni di beni di sua proprietà. Ogni eventuale modifica di quanto costituisce la dotazione di proprietà comunale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, con divieto di poterne disporre nell'ambito di esercizi commerciali e/o per altre attività.

6. Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese, e sotto la propria responsabilità, alla custodia, vigilanza, manutenzione ordinaria degli immobili e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso degli stessi, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo come dettagliato al successivo art. 6.

7. Il concessionario dovrà provvedere alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rendersi necessarie per l'esercizio delle attività da svolgere, senza aver nulla a pretendere dall'Amministrazione precedente.

8. Il concessionario, prima della realizzazione di eventuali interventi edilizi ed impiantistici dovrà, a propria cura e spese, acquisire le autorizzazioni, i pareri, il titolo edilizio e le certificazioni necessarie per l'esercizio delle attività.

9. La struttura dovrà essere aperta per minimo 180 giorni all'anno e per almeno 8 ore al giorno, oltre agli ulteriori periodi e orari eventualmente inseriti nell'offerta

tecnico - qualitativa. Il calendario di apertura dovrà essere comunicato all'Ente entro il 28 febbraio di ogni anno. In concomitanza con manifestazioni ed eventi l'Amministrazione potrà richiedere aperture straordinarie dell'attività.

10. Il concessionario dovrà trasmettere all'Amministrazione comunale **entro il 28 febbraio di ogni anno** un programma di massima delle attività di animazione/promozione che intende realizzare, al fine di consentire all'Ente di coordinare le attività all'interno del territorio e di valutarne la rispondenza al pubblico interesse.

11. È vietata la cessione del contratto e la subconcessione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma. È ammessa la possibilità per il concessionario di avvalersi di ditte specializzate per le prestazioni di limitati servizi specifici a soggetti in possesso dei requisiti di carattere generale previsti dal d.lgs. 36/2023 e s.m.i.

12. Il concessionario dovrà ottemperare sotto la sua esclusiva responsabilità a leggi, regolamenti e prescrizioni emanate dalle competenti autorità in materia di pubblici esercizi nonché quelle di sicurezza, igiene del lavoro e simili ed in particolare al D.lgs. n.81 del 09/04/2008 e ss.mm.ii..

13. Nei locali è vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

14. Le spese per la stipula del presente atto e tutte quelle consequenziali all'atto stesso sono a carico del concessionario che se le assume. Le spese inerenti la stipulazione dell'atto nonché l'importo inerente all'imposta di registro per l'intera durata della concessione, sono state versate dal concessionario prima della sottoscrizione del presente atto. Si dà atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86 n. 131, è sottoposta a registrazione.

15. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto e prima della stipulazione del medesimo il concessionario:

- ha prestato fideiussione bancaria o assicurativa pari al 20% dell'importo totale contrattuale come risultante dall'offerta economica pari ad \_\_\_\_\_euro, rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi del Titolo II del D.lgs. 385/93 ovvero da imprese autorizzate all'esercizio di attività bancarie o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del succitato decreto.

#### **ART. 6 - LOCALI E RELATIVE MANUTENZIONI**

1. Ai sensi del Decreto n. 37 del 22/01/2008, il concedente dichiara la conformità degli impianti realizzati a norma di legge.

2. Il concessionario dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

3. I locali destinati all'esercizio dell'attività di bar/ristoro, comprensivi di pertinenze e aree esterne, saranno consegnati al concessionario, previa redazione di verbali di consegna e di inventario. I locali predetti saranno tenuti dal concessionario costantemente e per tutta la durata del contratto in buono stato di manutenzione.

4. Alla scadenza del contratto, il concessionario dovrà riconsegnare ogni cosa in buono stato di manutenzione ed indennizzare il Comune degli eventuali deterioramenti e delle perdite imputabili al concessionario o ai suoi dipendenti o a terzi.

5. Qualora, previa formale autorizzazione del Comune, venissero eseguiti dal concessionario a sue spese altri lavori di adattamento e di abbellimento nei locali dell'esercizio, le opere eseguite, non facilmente amovibili, saranno acquisite al patrimonio del Comune senza che il concessionario possa vantare diritto di indennità o rimborsi di sorta.

6. Sono a carico del concessionario le opere di manutenzione ordinaria e

straordinaria, quest'ultima preventivamente approvata dall'amministrazione, che dovessero rendersi necessarie per l'avvio dell'esercizio delle attività da svolgere, compresa la pulizia dell'area e delle aiuole antistanti l'ingresso (allegato 2) senza avere nulla a pretendere dall'amministrazione concedente.

7. Il concessionario sarà responsabile dei danni che, per inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, potrebbero derivare ai locali medesimi.

8. Il concedente potrà in ogni momento, salvo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali.

9. Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti dall'esecuzione di lavori, da guasti, da furti e da qualsiasi altra causa, nonché da fatti di terzi.

10. Al termine o alla revoca della concessione l'immobile dovrà essere restituito perfettamente conservato.

11. Per quanto non previsto dal presente atto, le parti richiamano le disposizioni di legge e le norme vigenti in materia di concessioni.

#### **ART. 7 ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Fatto salvo quanto previsto all'articolo 6 comma 6 di cui innanzi, sono a carico del Comune:

1. la manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto della concessione e delle sue pertinenze, salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti ad incuria o uso non corretto da parte del concessionario, e delle strutture ed attrezzature presenti all'interno del parco (non rientranti nell'oggetto della predetta concessione); previo accordo tra le parti gli interventi di straordinaria manutenzione potranno essere effettuati dal concessionario, che avrà diritto allo scomputo delle spese effettivamente sostenute e documentate scalandole dal canone dovuto per l'affitto;

2. gli oneri relativi alla pulizia e manutenzione del verde e del patrimonio arboreo della Villa Comunale Tacconi, escluse le aree verdi oggetto della concessione (di cui all'allegato 2).

#### **ART. 8 REVOCA DELLA CONCESSIONE**

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, l'Amministrazione provvederà alla revoca della concessione.

2. Il provvedimento di revoca sarà adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'art. 8 della L. 241/1990 s.m.i.

In particolare, si procederà alla revoca della concessione in caso di:

- gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi derivanti dall'offerta e dal presente contratto, non eliminati dal concessionario anche in seguito di diffida;
- esercizio di attività diverse o ulteriori rispetto a quelle indicate nel presente contratto, e/o comunque diverse o ulteriori rispetto alle finalità perseguite dall'Amministrazione;
- esercizio di attività non consentite dalle leggi vigenti, che arrechino disturbo alla quiete pubblica, contrarie all'ordine pubblico, al buon costume o al decoro dell'Area;
- interruzione del servizio senza giusta causa riconosciuta per iscritto dall'Amministrazione comunale;
- mancato rispetto reiterato degli orari minimi obbligatori di esercizio dell'attività previsti dall'art. 6 del bando;
- mancato versamento del canone per un semestre;
- mancato allestimento del bar/ristorante nei termini del progetto decorsi sei mesi dalla stipula del contratto;

- cessione o sub concessione totale o parziale del bene;
- inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione, infortuni, sicurezza e igiene nei luoghi di lavoro;
- mancato rispetto dei contratti di lavoro;
- reiterate e gravi violazioni ed inosservanze di norme di legge o di regolamenti in materia di somministrazione di alimenti e bevande, di pubblica sicurezza e inquinamento acustico (L. 447/1995);
- verifica negativa sulla qualità, efficacia ed efficienza nell'espletamento del servizio;
- mancanza dei requisiti di cui all'art. 94 del d.lgs. 36/23 ed all'art. 71 D.lgs. 59/2010;
- subentro dello stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di concordato preventivo;
- perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- impiego di personale che non offra garanzie di moralità, di igiene e di civile comportamento.

3. In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze.

4. Per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo il Comune potrà rivalersi della fideiussione. In caso di revoca della concessione nulla sarà dovuto al concessionario per l'avvio delle attività e per l'allestimento del bar/ristoro.

5. Con cadenza annuale l'Amministrazione si riserva, in ogni caso, di verificare la qualità del servizio reso dal concessionario a favore della cittadinanza, nonché l'esatta esecuzione degli oneri posti a suo carico e di avviare, in caso di valutazione negativa, il procedimento di revoca.

6. L'Amministrazione concedente può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di motivi

di pubblico interesse, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. L'avvio del procedimento di revoca è comunicato con le modalità previste dalla L. 241/1990 e s.m.i.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il concedente

Il concessionario

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di approvare specificamente ed accettare espressamente le clausole contenute negli articoli:

- Art.1 oggetto del contratto;
- art. 2 licenze e autorizzazioni;
- art. 3 durata del contratto;
- art.4 canone di concessione;
- art. 5 obblighi del concessionario;
- art. 6 locali e relative manutenzioni;
- art. 7 oneri a carico del Comune;
- art. 8 revoca della concessione.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il concessionario

\_\_\_\_\_

Data, \_\_\_\_\_