



COMUNE DI CASTELLANA GROTTTE

Città Metropolitana di Bari

VI SETTORE

Urbanistica – Digitalizzazione – Patrimonio – Attività Produttive

N°.....del registro in data

Prot. n. del

Oggetto: **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 /società _____ - 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 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 redatto dal _____, in data _____ oggetto del presente contratto.

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 _____, in qualità di titolare della ditta _____, che accetta, l’edificio adibito a bar/ristoro sito presso il giardino comunale “Villa Tacconi” di via A. Moro a Castellana Grotte, meglio individuato nella planimetria **allegata (A)** 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;
- un servizio igienico con antibagno da destinare al pubblico;
- un vano tecnico;
- pertinenza scoperta: portico di circa 18 mq e un’area scoperta di circa 50 mq.

L’immobile risulta censito presso l’Agenzia dell’Entrate – catasto fabbricati al Foglio di mappa 27, particella 247, categoria C/1^a), classe 2, Consistenza 176 m².

Tale immobile fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di Castellana Grotte.

2. I locali saranno concessi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, esclusivamente per gli usi previsti nel presente contratto; è inibita la destinazione, anche parziale e temporanea a qualsiasi altro uso.

3. Il concessionario dovrà destinare i locali esclusivamente ad uso “esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande”.

4. Il concessionario del bar/ristoro dovrà, altresì, provvedere a svolgere le attività proposte nell’offerta tecnica qualitativa facente parte del presente contratto anche se

non materialmente allegata, attendendo alle disposizioni espresse dal bando.

5. La concessione viene disciplinata dal presente contratto e, per quanto non previsto in tale contratto, dalle disposizioni normative del Codice Civile e di quelle del D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296.

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 o di modifica dell'uso per fini diversi da quelli previsti, 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 gestione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data della stipula del contratto di concessione, rinnovabili di ulteriori 6 (sei) previa attivazione dell'opzione di rinnovo a seguito di deliberazione in tal senso da parte della Giunta comunale. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dare disdetta, comunicando la stessa entro 3 (tre) mesi dal termine di scadenza contrattuale.

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

3. 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 con le modalità indicate nel successivo art. 8.

4. Viene data facoltà al concessionario di recedere dal contratto dandone avviso

motivato almeno sei mesi prima in cui il recesso deve avere esecuzione, mediante lettera raccomandata.

5. Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose; nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al concedente un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data della medesima.

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

ART. 4 - CANONI DI CONCESSIONE

1. Il canone annuo di importo pari ad € _____ annuali ed € _____ mensili dovrà essere corrisposto anticipatamente in rate mensili entro e non oltre il quinto giorno di primo mese.

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 in misura pari al tasso legale. In deroga espressa all'art.1282 II 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, naturale o prorogato, il concessionario non potrà pretendere indennizzo o liquidazione alcuna.

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 di energia suddetti e i premi delle polizze assicurative di cui all'art. 12 del bando.

4. Il concessionario dovrà produrre, entro 60 giorni dalla stipula del contratto, la documentazione che dimostri l'avvenuta intestazione dei contratti. La richiesta di voltura dovrà, invece, essere presentata entro cinque giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione.

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 delle fasce orarie minime obbligatorie riportate all'art. 9 del bando, 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 dello stesso, 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. Le eventuali migliorie di carattere edilizio ed impiantistico apportate ai manufatti esistenti saranno conservate dall'Amministrazione senza che al concessionario possa essere riconosciuta alcuna somma a titolo di compenso, rimborso o indennizzo, né il concessionario potrà pretendere, in alcun modo, la rimozione delle opere e/o strutture dallo stesso realizzate.

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 pari a _____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, di € _____, pari al 10% del valore della concessione, in data _____

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 concedente 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, comprensivi di dipendenze ed

attinenze, 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, nel medesimo stato di conservazione o di manutenzione nel quale verranno consegnati, salvo l'inevitabile deperimento determinato dall'uso.

4. Alla scadenza del contratto, il concessionario dovrà riconsegnare ogni cosa nell'identico stato risultante dai verbali di consegna ed inventario ed indennizzare il Comune dei deterioramenti e delle perdite imputabili a sé stesso 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 saranno acquisite al patrimonio del Comune senza che il concessionario possa vantare diritto di indennità o rimborsi di sorta.

6. Saranno a carico del concessionario le spese necessarie per la manutenzione ordinaria dei locali destinati all'esercizio. 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.

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 si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni.

ART. 7 ONERI A CARICO DEL COMUNE

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);

2. gli oneri relativi alla pulizia e manutenzione dell'Area Verde, alla tenuta del verde e del patrimonio arboreo salvo che nelle aree di pertinenza del locale;

ART. 8 REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, l'Amministrazione revoca la concessione.

2. Il provvedimento di revoca è 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, in seguito a:

- 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, e comunque diverse o ulteriori rispetto alle finalità perseguite dalla presente concessione;
- 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. 9 del bando;
- mancato versamento del canone per almeno 3 mensilità senza necessità di messa in mora;
- mancato allestimento del bar/ristorante nei termini del progetto decorsi 90 giorni dalla stipula del contratto;
- cessione, 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.
A tal proposito. in caso di valutazione negativa, l'Amministrazione si riserva, a proprio insindacabile giudizio e trascorsi 30 giorni dalla diffida da notificare tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento e/o PEC, di dichiarare la revoca del contratto;
- mancanza dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del d.lgs. 36/23; e dell'art. 71 comma 1 e 2 del D.lgs. 59/2010;
- mancanza dei requisiti professionali di cui all'art. 71 comma 6 del D.lgs. 59/2010;
- subentro dello stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo;

- perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- mancata esecuzione delle attività promozionali previste nel progetto per un tempo superiore al trimestre;
- - 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 su eventuali crediti di impresa, nonché sulla cauzione. In caso di revoca della concessione nulla sarà dovuto al concessionario per l'avvio delle attività, e per l'allestimento del bar/ristorante, fatta salva diversa determinazione che potrà venire assunta dal Comune in termini discrezionali in base a propria valutazione di opportunità.

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. 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. 8 revoca della concessione.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il concessionario

Data, _____