

REPUBBLICA ITALIANA
Municipio di Castel Maggiore

Prot. Gen.le n° _____
Repertorio n. _____

CONCESSIONE

ALLA DITTA _____ DI LOCALI ALL'INTERNO DELLA "NUOVA
BIBLIOTECA COMUNALE NATALIA GINZBURG" ADIBITI ALLA SOMMINISTRAZIONE
DI ALIMENTI E BEVANDE

Castel Maggiore, addì _____

Il Comune di Castel Maggiore, qui rappresentato da _____ in forza dei poteri conferitigli dal decreto del Sindaco n. _____ del _____

Premesso che:

- Il Comune di Castel Maggiore è proprietario dell'immobile ubicato in Castel Maggiore, via Bondanello fronte civico 30, in corso di costruzione sul Foglio 10, Mappale 2054, che sarà adibito a biblioteca comunale;
- Detto immobile appartiene al patrimonio demaniale indisponibile del Comune e può, pertanto, essere ceduto in godimento a terzi solo mediante concessione amministrativa;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 50 del 14/04/2023, esecutiva, ha disposto di dare in concessione l'immobile suddetto per la durata di anni 5, salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse;
- La narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente concessione;

Richiamati:

- Il vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio, e in particolare il Titolo III "Gestione del Patrimonio", Capo VI "Chioschi", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 09.11.2011 e, da ultimo, modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 19.12.2018;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 14/04/2023, recante "Approvazione avviso di gara per la concessione in uso a titolo oneroso di locali ubicati nel fabbricato "Nuova Biblioteca Comunale Natalia Ginzburg" e adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande";
- la determinazione EDURB n. ____ del _____ recante "Approvazione e pubblicazione dell'avviso per l'aggiudicazione dei locali situati all'interno della "Nuova Biblioteca Comunale Natalia Ginzburg";

- la determinazione EDURB n. ____ del _____, recante "Approvazione degli esiti della gara e aggiudicazione definitiva", con la quale il signor _____ è stato individuato come aggiudicatario;

Concede

A _____ legale rappresentante della ditta _____ di seguito denominato "Concessionario"

Che accetta,

i locali situati all'interno della nuova biblioteca comunale oggi in corso di attuazione e, pertanto, privi di identificazione catastale definitiva, rappresentati nell'Allegato 1 della presente Concessione;

Ai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 – Consegna dei locali

1. La consegna dei locali e la detenzione dei medesimi, ivi compresi l'onere manutentivo e di custodia, decorrono dalla data di stipula della presente concessione.
2. i locali vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere.

Art. 2 – Durata della concessione

1. La concessione ha durata di cinque anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente.
2. Non più tardi di un anno prima della scadenza della concessione, il concessionario può richiedere l'estensione della medesima, per un massimo di ulteriori cinque anni. L'estensione sarà eventualmente accordata dal comune a mezzo di atto scritto, qualora ne valuti, a discrezione dell'organo competente e ai sensi dell'art. 34 del regolamento del patrimonio, l'opportunità e compatibilità con la programmazione e con le strategie comunali, tenendo conto anche:
 - a. del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
 - b. dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
 - c. della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile. In caso di rinnovo il canone e le condizioni vengono aggiornate dal comune.

Art. 3 – Canone concessorio e pagamenti

1. Il canone annuo si conviene essere di _____ €, risultante dall'offerta aggiudicata in sede di gara. All'importo complessivo verrà applicata l' IVA, se dovuta.
2. Il canone annuo è comprensivo dei costi per le utenze.
3. Il pagamento avviene con versamento di due rate uguali semestrali anticipate, da versare rispettivamente entro il mese di gennaio ed entro il mese di luglio di ciascun anno.

4. Al fine di agevolare l'insediamento dell'attività moderando l'impatto iniziale del canone concessorio, le parti convengono che, solo per il primo anno solare, l'importo dovuto decorrerà dal mese a cui corrisponde l'effettiva consegna dei locali, oggi ancora in corso di costruzione.
5. Il canone è aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT dell'andamento dei prezzi al consumo (FOI al netto dei tabacchi), a partire dall'anno 2024. Il calcolo dell'aggiornamento è effettuato dal Comune e conguagliato al versamento della seconda rata di luglio.

Art. 3 – Oneri a carico del concessionario

1. Sono a carico del concessionario i seguenti oneri:
 - a. canone di concessione come definito in sede di offerta;
 - b. le spese di manutenzione ordinaria degli spazi concessi;
 - c. l'allestimento dei locali (arredi, attrezzature, modifiche agli impianti);
 - d. eventuali opere di adeguamento necessarie all'attività;
 - e. imposte e tasse (es.: TARI);
 - f. la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione e successiva stipula della concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici.
2. Per quanto riguarda, in particolare, gli arredi, le attrezzature e gli eventuali impianti realizzati a cura e spese del Concessionario, essi al termine della Concessione rimarranno di proprietà del Concessionario che a propria cura e spese provvederà allo smontaggio, trasporto e smaltimento di detti beni; diversamente verranno acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale.

Art. 4 – Stato dell'immobile e oneri di manutenzione

1. I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, previo accordo con l'Amministrazione concessionaria.
2. Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme di opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:
 - pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
 - pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
 - riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
 - riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
 - tinteggiatura degli intonaci interni;
 - riparazione di infissi interni;
 - riparazione di pavimenti interni.

3. Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti. Rientrano, pertanto, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà.
4. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del concessionario.
5. La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario.
6. In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.
7. Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria.
8. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.
9. Resta altresì a carico dell'aggiudicatario ogni genere di lavoro o manutenzione eventualmente connesso e necessitato dal particolare tipo di attività svolta dallo stesso nei locali

Art. 5 – Decadenza, revoca, recesso

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'area libera da persone e cose e salva la responsabilità per gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:
 - a. mancato pagamento dei canoni, anche di una sola rata;
 - b. ritardo o inadempimento nel pagamento dei tributi comunali;
 - c. perdita dei requisiti prescritti dall'avviso o necessari per lo svolgimento dell'attività;
 - d. serie o reiterate violazioni delle norme di convenzione e di norme a tutela dell'ordine pubblico o che regolamentano l'esercizio dell'attività, ivi comprese le norme in materia di sicurezza, sanità, protezione dal rumore, edilizia e urbanistica;
 - e. riscontro di inadempimento, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'amministrazione;
 - f. mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
 - g. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
 - h. fatti o comportamenti che compromettano il regolare svolgimento dei servizi pubblici ivi compresa la fruizione del parco.
2. È sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico. La revoca potrà essere esercitata in ogni tempo dall'amministrazione. In tal caso al concessionario sarà assegnato un congruo termine per la rimozione del proprio arredo, comunque non inferiore a sei mesi. Non è previsto indennizzo.

3. È data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al comune, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

Art. 6 – Spese relative alla concessione

1. Sono a cura e carico del concessionario gli adempimenti e le spese relative alla presente, ivi compresa la registrazione.

Art. 7 – Norme finali

1. Il concessionario è responsabile di danni, conseguenze e sopravvenienze onerose derivate al comune, agli utenti o a terzi dall'esercizio della presente convenzione con modalità differenti rispetto a quanto convenuto o in difetto di diligenza.
2. L'esercente dovrà essere dotato di adeguata copertura assicurativa, comunque non inferiore a 300.000,00 €, per danni cagionati a cose o a terzi durante la realizzazione del chiosco o durante il suo esercizio.
3. Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione si rimanda all'avviso pubblico e alla vigente normativa sulle concessioni amministrative di suolo pubblico e sugli accordi amministrativi, in quanto applicabile.
4. Per le controversie che dovessero sorgere nell'esecuzione della convenzione, le parti si impegnano a risolverle in via amministrativa nello spirito di reciproca comprensione. Qualora ciò non risultasse possibile, è competente il foro di Bologna.

Letto e sottoscritto,