

Testo D.D. n. 847/2017



Bando di Gara – Allegato n. 1

Concessione di locale ad uso bar – somministrazione al pubblico di alimenti e bevande interno al Tribunale di Rimini

Con il presente atto, tra

- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, P.zza Cavour n. 27 (C.F. 00304260409), in persona della Dott.ssa Francesca Gabellini, Responsabile della U.O. Espropriazioni e Affitti, che interviene in esecuzione di propria Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____,
- **XXXXXXXXXXXXX**, _____, si premette:
 - in esecuzione della determinazione dirigenziale n. ____ del ____ è stata indetta procedura di gara aperta per la concessione in uso di unità immobiliare da destinare a bar – somministrazione al pubblico di alimenti e bevande interna al Palazzo di Giustizia di Rimini;
 - in esito all'esperimento di gara aperta, con determinazione dirigenziale n. ____ del ____ è stata disposta l'aggiudicazione definitiva in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto appresso.

Art. 1. Consenso e oggetto. Il Comune di Rimini, come sopra rappresentato, concede in uso a XXXXXXXXXXXXX, di seguito denominato "Concessionario", che accetta, il locale posto al piano terra del Palazzo di Giustizia di Rimini, in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11, censito al C.F. al foglio 86, part. 1716, sub 5, della superficie commerciale complessiva di mq. 70 circa, rappresentato nell'allegata planimetria (**doc. 1**).

Art. 2. Durata. La concessione ha durata di anni nove (9), con decorrenza dal 1° agosto 2017 e scadenza il 31 luglio 2026. Alla scadenza la concessione potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo ad insindacabile discrezione del Comune di Rimini.
Alla scadenza della concessione il rapporto cesserà senza necessità di alcun preavviso o disdetta da parte del Comune di Rimini.

Art. 3. Clausola sociale. Il Concessionario che sia soggetto diverso dall'attuale gestore dell'attività presso il locale dovrà utilizzare in via prioritaria e compatibilmente con la dotazione di organico richiesta dall'organizzazione di impresa, il personale che, alla data di pubblicazione del bando di gara, risulta impiegato dal precedente gestore come dipendente, socio lavoratore o collaboratore familiare, con obbligo di applicazione dei contratti collettivi di settore.

Art. 4. Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Il Concessionario che non ne sia già titolare dovrà munirsi dei titoli abilitativi alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, facendone richiesta agli organi competenti entro dieci giorni dalla sottoscrizione del contratto.
Nel caso il Concessionario non ottenga i predetti titoli per difetto dei requisiti soggettivi o ne venga privato successivamente per motivi sopravvenuti, il Comune di Rimini potrà disporre la decadenza dalla concessione e assegnarla al concorrente classificatosi in graduatoria nella prima posizione utile successiva.

Art. 5. Canone. Il canone annuo di concessione è determinato in Euro _____ (_____). Il Comune di Rimini esercita con il presente contratto opzione per l'assoggettamento del canone ad IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 1° n. 8 del D.P.R. n. 633/1972. L'importo lordo del canone è quindi pari ad Euro _____.

Il canone deve essere versato in n. 2 rate anticipate di eguale importo sul conto di tesoreria del Comune di Rimini, presso Unicredit Banca, codice Iban IT 63 Q 02008 24220 000102621578 entro dieci giorni dalla scadenza. La prima rata di canone relativa alla prima annualità dovrà essere

corrisposta entro dieci giorni dalla sottoscrizione della concessione. Il Concessionario è tenuto a dare tempestiva comunicazione al Comune di Rimini, U.O. Espropriazioni e Affitti, dell'eseguito pagamento, ai fini della conseguente emissione contabile.

Il ritardo nel pagamento del canone superiore a tre mesi dalla scadenza, costituisce motivo di decadenza dalla concessione ai sensi del successivo articolo 12).

Il canone sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di concessione in ragione del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati registrato nel secondo mese precedente la decorrenza del contratto.

Art. 6. Utilizzo dell'immobile. Il Concessionario dichiara di avere visionato il locale, di conoscerne lo stato di conservazione e di ritenerlo idoneo all'uso cui deve essere destinato, con esonero del Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità per vizi e difformità.

Il Concessionario dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare, comprensiva dell'attestato attestato n. 05905-017734-2017 rilasciato il 13 gennaio 2017 (**doc. 2**). Il Comune di Rimini dichiara che in epoca successiva al rilascio dell'Attestazione non sono stati eseguiti presso l'immobile interventi tali da modificare le prestazioni energetiche dell'immobile o comunque da richiederne una variazione.

Il Concessionario è costituito custode del locale, con tutte le conseguenti responsabilità per danni provocati all'immobile o a terzi a causa o in occasione dello stesso.

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

È fatto divieto al Concessionario di adibire l'immobile ad altra destinazione.

La gestione dell'attività deve essere condotta dal Concessionario, personalmente e/o tramite personale suo dipendente o collaboratore, i cui nominativi devono essere preventivamente comunicati al Comune di Rimini.

Il Concessionario è tenuto agli adempimenti previsti dal D.Lgs. n. 81/1998 in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro ed a rispettare tutte le norme di legge e le disposizioni emanate dalle autorità amministrative al fine di garantire la sicurezza delle persone convenute nei locali locati e comunque a porre in essere tutti quegli accorgimenti che le migliori regole dell'arte impongono per garantire tale sicurezza. Il Concessionario assumerà conseguentemente ogni responsabilità a tutti gli effetti di legge, civile e penale, per qualsiasi incidente, diretto ed indiretto, che potesse sorgere nello svolgimento dell'attività cui è destinato l'immobile ed assume in proprio ed in via definitiva ogni eventuale obbligazione risarcitoria verso i terzi e/o i suoi dipendenti, obbligandosi a rinunciare ad ogni ipotetica azione di regresso verso il Comune di Rimini, manlevando lo stesso da ogni conseguenza negativa che dovesse derivargli da azioni proposte da terzi e/o suoi dipendenti.

Il Concessionario potrà effettuare soltanto le normali prestazioni di categoria, con divieto assoluto di tenere nel locale apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

L'esercizio deve osservare il medesimo orario degli Uffici Giudiziari, compreso il prolungamento in caso di udienze civili e/o penali o in caso di riunioni o manifestazioni.

Per tutti gli aspetti organizzativi inerenti la logistica, gli accessi, la sicurezza, ecc., il Concessionario dovrà coordinare la propria attività con i funzionari e/o addetti responsabili della gestione del Palazzo di Giustizia. In particolare, il Concessionario dovrà farsi carico personalmente della ricezione giornaliera delle forniture necessarie alla sua attività, in maniera tale da non interferire con gli orari apertura e chiusura del Palazzo di Giustizia.

Il Concessionario sarà altresì tenuto a rispettare tutte le disposizioni di legge, regolamentari ed amministrative, vigenti e sopravvenute, che vengano adottate per la sicurezza del Palazzo di Giustizia. È escluso qualsiasi risarcimento o indennità al concessionario, si verifichi l'impossibilità di svolgimento dell'attività per fatto di terzi o per fatti imprevisti e imprevedibili non imputabili al Comune di Rimini.

Art. 7. Spese di esercizio. Le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica e riscaldamento sono a carico del Concessionario, il quale dovrà intestare a proprio favore le relative utenze e/o contribuire alle spese per utenze e servizi comuni del Palazzo di Giustizia, secondo la ripartizione millesimale di spettanza.

Il Concessionario è tenuto al pagamento dell'imposta I.M.U. e degli altri tributi locali su di esso gravanti per legge.

Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla pulizia e all'esecuzione di tutte le opere necessarie affinché il locale e le attrezzature risultino in ogni momento in soddisfacenti condizioni di efficienza e decoro.

Il Concessionario è tenuto, altresì, a farsi carico degli interventi di manutenzione straordinaria, che si rendessero necessari nel corso del rapporto.

E' fatto divieto al Concessionario di eseguire lavori di manutenzione straordinaria e in generale modifiche e/o variazioni alla struttura o agli impianti, senza preventiva autorizzazione scritta del Comune di Rimini.

Art. 8. Garanzia. A garanzia di tutti gli obblighi assunti il Concessionario dovrà costituire garanzia dell'importo pari a sei mensilità del canone.

La garanzia potrà essere costituita mediante deposito di corrispondente importo sul conto di tesoreria del Comune di Rimini presso Unicredit Banca codice Iban IT 10 H 02008 24220 00010 2671160.

In alternativa potrà essere costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa, valevole per tutta la durata del rapporto o con validità annuale rinnovabile, rilasciata da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 93, comma 3° del D.Lgs. n. 50/2016 e prevedere espressamente:

- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Rimini;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, commi 2° e 3° c.c.

In caso di inadempienze da parte del Concessionario il Comune potrà rivalersi sulla garanzia, salva e impregiudicata ogni altra azione volta al recupero di quanto spettante. Nel caso di escussione totale o parziale, il Concessionario dovrà ripristinare senza indugio la garanzia nell'intero importo originario.

La garanzia sarà svincolata alla scadenza della concessione, previa verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi a carico del Concessionario.

Art. 9. Responsabilità e assicurazione. Il Concessionario assume piena responsabilità nella gestione dell'attività commerciale e nell'utilizzo dell'immobile, obbligandosi a tenere indenne il Comune di Rimini da qualsiasi pretesa che sia eventualmente avanzata nei suoi confronti da terzi danneggiati a causa o in occasione dell'utilizzo dell'immobile.

Al predetto fine il Concessionario dovrà stipulare copertura assicurativa con adeguato massimale contro i rischi per danni a terzi in dipendenza dell'attività svolta. Copia della predetta polizza dovrà essere consegnata al Comune di Rimini entro trenta giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Art. 10. Gestione e cessione d'azienda. Il Concessionario ed i soggetti che opereranno quali suoi dipendenti o collaboratori nel locale dovranno essere incensurati con riferimento a reati dolosi e di specchiata condotta civile.

La presente concessione è strettamente personale, pertanto non può essere ceduta pena la decadenza dalla stessa. Nel caso in cui il Concessionario intenda cedere l'attività a terzi, dovrà ottenere il previo assenso del Comune di Rimini. Verificate la sussistenza in capo al soggetto subentrante dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, il Comune di Rimini, previo nulla-osta da parte del Presidente del Tribunale, darà autorizzazione al subentro, ferme restando le condizioni in essere e salva la facoltà del Comune di richiedere ulteriori garanzie.

Art. 11. Revoca. La presente concessione potrà essere revocata in qualsiasi tempo, al sopraggiungere di ragioni di pubblico interesse. La revoca dovrà essere comunicata con un preavviso di tre mesi, salvo ricorrano ragioni di urgenza. In caso di revoca è escluso in capo al Concessionario qualsiasi indennizzo per avviamento o rimborso a qualsiasi altro titolo.

Art. 12. Decadenza. Il Concessionario potrà essere dichiarato decaduto dalla concessione al verificarsi dei seguenti inadempimenti.

- a) morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone rispetto alle scadenze previste;
- b) impiego dell'immobile per uso diverso da quello stabilito nella concessione;
- c) gravi violazioni alle norme di legge ed alle prescrizioni contenute negli articoli 6, 7, 10 del presente atto;
- d) violazioni di obblighi contrattuali e/o comportamenti che facciano venire meno il rapporto fiduciario con la Presidenza del Tribunale e/o con il Procuratore della Repubblica.
- e) gestione dell'esercizio in difformità rispetto a quanto previsto dal presente atto o con modalità che diano adito a lamentele da parte degli utenti o ritenute dall'Amministrazione Comunale contrarie al decoro pubblico, ovvero in contrasto con le misure di sicurezza del Palazzo di Giustizia e con le attività degli Uffici Giudiziari.
- f) violazione della clausola sociale di cui al precedente articolo 3)
- g) mancato ottenimento o perdita dei titoli abilitativi alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui al precedente articolo 4).

Prima di pronunciare la decadenza per i motivi di cui alle lettere a), b), c), d), e) che precedono il Comune di Rimini notificherà al Concessionario una diffida con la quale assegnerà un termine per rimuovere le inadempienze, dopo di che, ove il Concessionario non abbia ottemperato, emetterà provvedimento di decadenza, con salvezza di eventuali pretese risarcitorie per i danni subiti a causa della condotta del Concessionario.

Disposta la decadenza il Comune di Rimini potrà affidare la concessione al soggetto che si sarà classificato in graduatoria nella prima posizione utile successiva.

Art. 12. Recesso. Il Concessionario ha facoltà di recedere dalla concessione in qualsiasi momento, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata.

Nel caso di recesso, il Comune di Rimini potrà affidare la concessione al soggetto che si sarà classificato in graduatoria nella prima posizione utile successiva.

Art. 13. Cessazione del rapporto. Alla scadenza della concessione ed alla cessazione del rapporto per qualsiasi causa essa intervenga, il Concessionario dovrà lasciare l'immobile libero da persone e cose e nello stato di fatto in cui l'ha ricevuto. Dovrà in particolare asportare tutti gli arredi ed accessori che vi abbia installato ed eseguire i lavori edili e impiantistici eventualmente necessari per il ripristino del locale.

Per le eventuali modifiche, addizioni e/o miglioramenti eventualmente apportati al locale, ancorché autorizzati dal Comune di Rimini, non spetterà al Concessionario alcun indennizzo o rimborso, rimanendo gli stessi acquisiti all'immobile.

Del pari non spetterà al Concessionario alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale né rimborso alcuno per le opere di manutenzione eseguite nel locale.

Art. 14. Foro competente. Per ogni controversia derivante dalla interpretazione e/o dall'esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini.

Art. 15. Rinvio. Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni di legge, con la precisazione che è esclusa l'applicazione della normativa in tema di locazioni commerciali di cui alla Legge n. 392/1978.

Art. 16. Trattamento dei dati personali. Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Art. 17. Spese. Tutte le spese e diritti inerenti e conseguenti la stipula del presente atto e la sua registrazione sono a carico del Concessionario.

Comune di Rimini

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Allegati:

doc. 1 elaborato planimetrico

doc. 2 Attestato di Prestazione Energetica