

# Comune di Floridia

Libero Consorzio di Siracusa  
IV SETTORE TECNICO - LL.PP.

## SCHEMA DI CONVENZIONE

PER LA CONCESSIONE DEL CHIOSCO UBICATO ALL'INTERNO DELLA VILLA COMUNALE SUL LATO EST PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI TIPOLOGIA B) QUALI BAR, CAFFETTERIE, TAVOLE CALDE

Premesso che:

1. Il Comune è proprietario del chiosco ubicato all'interno della villa comunale sul lato est per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia b) quali bar, caffetterie, tavole calde. Il locale insistente sul lato est consiste in:
  - una struttura muraria della superficie di circa 70 mq (chiosco);
  - veranda di circa 40 mq;
  - area scoperta di circa 430 mq
2. Il Comune ha esposto apposito avviso pubblico per l'affidamento in concessione del chiosco, a seguito del quale è risultato aggiudicatario/a il Sig./la ditta/la società .....

*Tutto ciò premesso, le parti convergono e stipulano:*

### ART. 1 - OGGETTO

1. Il Comune concede in uso al concessionario, che accetta, il chiosco di cui in premessa. Il concessionario non può, a pena di revoca della concessione, e salvo specifica autorizzazione del Comune, modificare, neppure temporaneamente, l'originaria destinazione per la quale il locale viene concesso.
2. Il locale viene concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna. Il concessionario dichiara di averne preso visione, di averlo trovato di proprio gradimento e adatto all'uso convenuto. Lo stato effettivo del locale risulta dal verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra il Concessionario ed il Funzionario responsabile del Servizio.
3. La Concessione del locale viene rilasciata sotto condizione espressa che il Concessionario assuma per sé, senza corresponsione di alcun compenso da parte del Comune, i seguenti adempimenti:
  - ripristino funzionale e tecnologico del locale;
  - adeguamento del locale a norma di legge per l'esercizio delle attività indicate in oggetto;
  - vigilanza del locale e degli spazi pertinenti;
  - assunzione spese energia elettrica, acqua potabile, TARI;
  - apertura e chiusura della Villa Comunale;
  - apertura del locale e inizio dell'attività entro il 30/06/2022.

Il concessionario si obbliga ad organizzare, durante la stagione estiva, spettacoli vari (musica live, rassegne teatrali) ed altri eventi da concordare con l'amministrazione comunale.

### ART. 2 - DURATA

1. La presente concessione avrà la durata di anni dieci a decorrere dalla data del verbale di consegna del locale.
2. Allo scadere del termine di cui al precedente punto 1, la concessione si intenderà automaticamente decaduta, senza che sia necessaria alcuna comunicazione in tal senso.
3. Il Concessionario con preavviso di almeno 12 (dodici mesi) dalla data di scadenza della presente Concessione, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, presenterà al Comune richiesta

di rinnovare la Concessione. Trattandosi di un bene indisponibile ad uso pubblico, viene escluso ogni diritto privatistico di rinnovo della Concessione e pertanto resterà di esclusiva discrezione del Comune accogliere o meno la richiesta di rinnovo e le relative condizioni.

4. Il Concessionario ha diritto di recedere anticipatamente dalla Concessione in qualsiasi momento dando un preavviso al Comune di almeno 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, fermo restando comunque in tale caso l'obbligo del pagamento del canone dovuto fino alla formale riconsegna al Comune, senza che al Concessionario possa essere riconosciuto alcun rimborso spese o somme a titolo di risarcimento.
5. Il Comune può revocare o modificare in qualsiasi momento la Concessione, dandone comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 6 (sei) mesi prima della data fissata per il rilascio del locale o per la modifica della Concessione, qualora sopravvengano motivi di pubblico interesse, opportunamente documentati, che rendano non più possibile o diversamente realizzabile l'occupazione, senza alcun obbligo di indennizzo e con la sola restituzione del canone residuo già corrisposto.

Le parti danno espressamente atto che la presente concessione in uso non rientra nel campo di applicazione della L. 392/78 e non costituisce affitto d'azienda.

### **ART. 3 - CORRISPETTIVO**

1. Il canone annuo della concessione di € \_\_\_\_\_ (risultante dall'offerta in sede di gara), è da aggiornare automaticamente dopo il sesto anno, in relazione alle variazioni registrate dall'ISTAT nell'anno precedente e da versare in due rate semestrali da corrispondere anticipatamente all'inizio del semestre.

Il canone sarà versato al Comune a decorrere dal terzo anno successivo alla stipula della convenzione.

Per le prime due annualità il canone verrà corrisposto nella misura del 50% tenuto conto del costo da sostenere per gli adempimenti di cui al precedente art. 1 p. 3.

2. In caso di ritardato pagamento del canone annuo e di ogni altro eventuale corrispettivo, trascorsi 20 (venti) giorni di tolleranza, ove tale ritardo sia imputabile al Concessionario, il Comune avrà diritto agli interessi di mora calcolati dalla scadenza della rata, fino alla data di effettivo pagamento, che saranno computati nella rata successiva; trascorsi infruttuosamente 90 gg. senza che il Concessionario abbia provveduto a sanare la morosità, la presente concessione si intenderà risolta *ipso iure*, con conseguente diritto per il Comune di incamerare il deposito cauzionale di cui al successivo punto 3 del presente articolo, in misura corrispondente al debito, fatto salvo il diritto di richiedere il risarcimento del maggior danno.

3. A garanzia degli adempimenti previsti dal presente atto, il concessionario dovrà stipulare una polizza fidejussoria con copertura pari a € 5.000,00 (euro cinquemila).

### **ART. 4 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

1. L'uso del locale viene concesso per lo svolgimento dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia b) quali bar, caffetterie, tavole calde, secondo le norme ed i regolamenti vigenti.

2. E' espressamente vietato al concessionario destinare il locale ad attività od usi diversi da quelli per i quali viene concesso.

3. Il Concessionario non può sub-concedere, neppure in parte, a terzi il locale oggetto della concessione, a pena di decadenza della concessione.

4. La cessione del contratto potrà avvenire solo con il consenso espresso dell'Amministrazione, previa verifica della sussistenza dei requisiti richiesti in capo al cessionario.

5. L'eventuale cessione dell'attività senza il preventivo consenso dell'Amministrazione sarà nulla e non produrrà alcun effetto nei confronti del Comune né del Concessionario.

6. Il Concessionario ha il pieno e libero godimento del locale nei limiti dell'uso convenuto e nelle forme compatibili alla destinazione principale dello stesso.

7. L'installazione nell'area esterna di attrezzature fisse aggiuntive (pergolati, gazebo di qualsiasi tipo, dimensione e materiali), resta subordinata a specifica autorizzazione da richiedere ai competenti uffici comunali. Per le opere eseguite senza il preventivo consenso del Comune, si potrà richiedere l'immediata riduzione in pristino.

8. Rimane inteso che il diritto di svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande trova titolo nella presente concessione ed è strettamente correlato alla effettiva funzionalità della stessa.

#### **ART. 5 - ORARI DI APERTURA**

L'esercizio dell'attività potrà essere svolto durante tutti i giorni della settimana, osservando gli orari consentiti dalla legge e dal regolamento comunale.

#### **ART. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario deve possedere i requisiti di idoneità prescritti per l'esercizio della relativa attività, nonché essere in possesso delle autorizzazioni previste in materia.
2. E' posto a carico del concessionario l'obbligo di munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, compresi quelli della ASL e dei Vigili del Fuoco, ove occorrenti, e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande, sollevando il Comune concedente da ogni responsabilità in merito.
3. Il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, al ripristino strutturale e tecnologico dell'immobile, all'arredo del locale e alla dotazione di tutte le attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività, in tempo utile per rispettare la data limite di apertura di cui all'art. 1, punto 3. Le riparazioni, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, degli arredi, delle attrezzature e relativi impianti sono ad esclusivo carico del concessionario, che dovrà assicurarne costantemente le condizioni di efficienza e decoro. Gli arredi e le attrezzature di proprietà del Concessionario rimarranno tali anche allo scadere della presente concessione. E', inoltre, a carico del concessionario la pulizia ordinaria delle aree di pertinenza. Le spese di manutenzione straordinaria del verde e degli impianti fissi esterni al locale saranno a carico del Comune.
4. Il concessionario dovrà gestire l'attività con il massimo decoro e scrupolosità, secondo una condotta irreprensibile nonché un elevato standard igienico e con la piena osservanza delle disposizioni amministrative, sanitarie, penali e fiscali in materia.
5. Il Concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, dovrà ottemperare a tutti gli obblighi assicurativi, previdenziali, infortunistici e di igiene del personale addetto, osservando il contratto nazionale di categoria, restando esclusi ogni responsabilità e/o obblighi dell'Ente concedente per violazioni in materia.
6. Sono in capo al Concessionario le utenze per i servizi tecnologici (acqua, luce, ecc.) e TARI, nonché gli interventi di riparazione e conservazione ordinaria e straordinaria degli impianti interni d'acqua, luce, sanitari, delle serrature e delle chiavi, degli infissi, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c.. La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire con il perfetto funzionamento degli impianti tecnologici.
7. Il concessionario dovrà garantire l'apertura e la chiusura della Villa comunale secondo gli orari che verranno concordati con l'A.C.
8. Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, il concessionario è costituito custode dei locali, dei relativi impianti e di quant'altro in essi contenuto a qualsiasi titolo ed è pertanto responsabile della loro perdita o deterioramento, esonerando espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che agli immobili potessero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa di terzi, così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni per furto tentato o consumato e, infine, per danni da allagamenti del locale.
9. Il concessionario, nello svolgimento dell'attività, è tenuto a rispettare la normativa vigente e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari a tutela della pubblica e privata incolumità, assumendosi ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi, derivante dall'uso del bene in oggetto, e sollevando quindi completamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità.
10. A copertura delle predette responsabilità, il concessionario consegna al Comune concedente polizza assicurativa RCT (Responsabilità Civile verso Terzi) con massimale non inferiore ad Euro 500.000,00 sinistro/anno, unitamente a polizza all risks a copertura di danni al fabbricato per una somma assicurata di Euro 20.000,00, stipulata con primaria compagnia assicurativa; il concessionario si impegna a mantenere attive - per l'intera durata della presente Concessione - le suddette polizze. La fidejussione assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Concedente.
11. Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza di energia elettrica e

per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, anche se dovuti a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

12. Le opere di carattere migliorativo e innovativo del locale sono a totale carico del concessionario, dopo aver acquisito l'espresso assenso da parte del Comune, fatte salve in ogni caso le necessarie e preventive autorizzazioni degli Enti preposti. Alla scadenza della concessione, tutte le opere di miglioria e le addizioni realizzate dal Concessionario sull'immobile rimarranno di proprietà del Comune, senza alcun obbligo di compenso, indennità o rimborso da parte del Comune, anche se autorizzate da quest'ultimo.
13. Qualora il Concessionario non provveda alla realizzazione degli interventi manutentivi di cui al punto 3 del presente articolo, che si rendano necessari in relazione alla conservazione in perfetto stato dei beni oggetto della concessione, il Comune di Floridia, previa diffida al concessionario ad adempiere alla realizzazione dei predetti interventi, entro il termine di giorni 30, incamererà la fidejussione di cui all'art. 3.
14. Il Concessionario si impegna a restituire l'immobile, alla scadenza naturale o anticipata della concessione, in buono stato funzionale, senza che sia necessario alcun intervento di manutenzione straordinaria ed in condizioni di perfetta agibilità sulla base delle norme tecniche, sanitarie o di altro genere vigenti in quel momento.

#### **ART. 7 - RIMOZIONE E RIPRISTINO**

1. In caso di violazione o inottemperanza di uno qualsiasi degli obblighi previsti nel presente contratto, il Comune procederà a dichiarare la decadenza dal contratto con conseguente diritto di richiedere il risarcimento del danno.
2. Alla scadenza della Concessione o in caso di risoluzione anticipata, il Concessionario provvederà a proprie cura e spese entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni a rimuovere le strumentazioni, le attrezzature e quant'altro di sua proprietà, riconsegnando i locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ovvero con tutte le eventuali opere di miglioria e le addizioni eseguite, salvo il normale deterioramento per l'uso.
3. Decorso infruttuosamente tale termine, sarà applicata una penale di € 50,00 (cinquanta) per ogni giorno di ulteriore occupazione, oltre alla corresponsione del canone come esplicitato al punto 4 dell'art. 2, all'escussione del deposito cauzionale e fatti salvi eventuali maggiori danni.
4. Al termine della concessione o nell'ipotesi che il contratto si risolva anticipatamente per qualsiasi motivo, nessun compenso, indennità o altro potrà essere preteso per l'avviamento commerciale o a qualsiasi titolo dal concessionario.

#### **ART. 8 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

Sono causa di decadenza della concessione:

- a) sub-concessione in tutto o in parte del locale e relativa area di pertinenza anche gratuitamente;
- b) il mancato pagamento di una rata semestrale del canone di concessione decorso il termine di cui al punto 2 art. 3;
- c) la mancata presentazione di quanto richiesto al punto 10 dell'art. 6, nonché il mancato rinnovo anche di una sola delle polizze assicurative previste;
- d) l'utilizzo del locale per finalità diverse rispetto a quelle oggetto della presente concessione, se svolte in assenza del formale assenso del Comune;
- e) la mancanza delle necessarie autorizzazioni commerciali e sanitarie per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché per violazioni riscontrate, anche da altri organismi competenti nel controllo di obbligazioni di leggi.

L'avvenuta decadenza della concessione è dichiarata dall'amministrazione concedente previa contestazione degli addebiti a mezzo di raccomandata A.R. e previa valutazione delle eventuali controdeduzioni che dovranno essere presentate dal concessionario entro 15 (quindici) giorni a datare dal ricevimento della comunicazione di contestazione degli addebiti.

E' fatto salvo in ogni caso il diritto del Comune di pretendere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

**ART. 9 - NORME FINALI**

1. Per qualsiasi controversia legale scaturita dalla mancata osservanza degli articoli previsti nella presente Convenzione, la competenza esclusiva è del foro di Siracusa.
2. Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le parti fanno espressamente riferimento alle disposizioni di legge e regolamenti in vigore.
3. Le spese, tasse ed imposte inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte Concessionaria.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Concedente

Il Concessionario