

COMUNE DI SANT'ILARIO DELLO IONIO
CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

**SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI BENE IMMOBILE
COMUNALE "PALAZZO SPECIALI-CARBONE"**

Con il presente atto, da valere ad ogni effetto di legge, l'anno _____ (____) il giorno ____ (____) del mese di ____ in Sant'Ilario dello Jonio, nella sede municipale

TRA

il Comune di Sant'Ilario dello Jonio, C.F. 81000550806, con sede in Sant'Ilario dello Jonio, corso Umberto I° n.° 73, rappresentata da Arch. Domenico Panetta, nato a Locri (Rc) il 01.05.1971, che interviene in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ilario dello Jonio, nell'interesse e per conto della quale agisce, abilitato a stipulare gli atti, ai sensi dell'art.107 del Decreto Legislativo 267/2000, di seguito denominato "Concedente" e

_____, con sede in _____ (____), VIA _____
N.° _____ - C. F. _____ P. IVA _____, di seguito denominato "Concessionario";

PREMESSO

a) Con determinazione a contrarre n. ____ del _____ il Comune ha disposto l'indizione di procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile comunale denominato "Palazzo Speciali-Carbone";

b) Il bando di gara (di seguito "Bando"), pubblicato secondo le forme di legge, costituisce lex specialis della procedura;

c) Con determinazione n. ____ del __/__/____, l'immobile è stato aggiudicato al Concessionario;

d) Il Concessionario ha dichiarato il possesso dei requisiti richiesti dal Bando e ha presentato la cauzione definitiva prevista;

e) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto della concessione

1. Il Comune concede in uso al Concessionario, che accetta, parte dell'immobile comunale denominato "Palazzo Speciali-Carbone", identificato catastalmente al foglio 8 particella 569 sub 4, comprensivo delle pertinenze e dell'area esterna destinata a plateatico di circa mq 100, affinché siano destinati ad attività bar/ristoro e ricettività in ottemperanza a quanto indicato nel DPCM 30 settembre 2021.

2. La concessione ha natura patrimoniale e non integra appalto pubblico né concessione di servizi.

Art. 2 – Natura del rapporto e disciplina applicabile

1. Il presente contratto costituisce rapporto di diritto privato, preceduto da procedimento ad evidenza pubblica.

2. Per quanto non espressamente disciplinato, si applicano le norme del Codice Civile e le disposizioni in materia di patrimonio degli enti locali, in quanto compatibili.

3. Restano fermi i principi di imparzialità, trasparenza, parità di trattamento e buon andamento.

Art. 3 – Stato dell'immobile e consegna

1. L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive.

2. La consegna avverrà mediante verbale, nel quale saranno descritti lo stato dei luoghi, gli impianti, le dotazioni e le eventuali criticità rilevate.

3. Il Concessionario dichiara di aver effettuato sopralluogo e di aver preso piena cognizione dello stato dell'immobile.

Art. 4 – Destinazione d'uso e divieti

1. L'immobile potrà essere utilizzato esclusivamente per:
 - a) somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - b) attività di ricettività.
2. È vietata qualsiasi destinazione diversa, salvo preventiva autorizzazione espressa del Comune, fermo restando il rispetto della normativa urbanistica, edilizia e commerciale.
3. Il Concessionario non potrà svolgere attività in nome o per conto del Comune, né potrà vantare alcuna esclusiva su servizi pubblici.

Art. 5 – Durata

1. La concessione ha durata di anni dodici (12), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.
2. È escluso il rinnovo tacito.
3. Eventuali proroghe potranno essere disposte esclusivamente per motivate esigenze di interesse pubblico e per il tempo strettamente necessario all'espletamento di una nuova procedura di evidenza pubblica.

Art. 6 – Canone, agevolazione iniziale e aggiornamento

1. Il canone annuo di concessione è determinato in € _____ (in lettere: _____), oltre IVA se dovuta, come da offerta economica dell'aggiudicatario.
2. Le prime cinque annualità del rapporto sono stabilite a canone pari a € 0,00, quale misura di agevolazione finalizzata alla valorizzazione del bene e all'avvio dell'attività.
3. Il canone di cui al comma 1 sarà dovuto a decorrere dalla sesta annualità.
4. Il canone sarà aggiornato annualmente secondo l'indice ISTAT FOI, nella misura massima consentita, a partire dalla terza annualità di effettiva corresponsione del canone.
5. Il canone dovrà essere versato entro il giorno 15 gennaio di ciascun anno/entro le rate indicate dal Comune. Il mancato pagamento costituisce grave inadempimento.

Art. 7 – Utenze, tributi e oneri a carico del Concessionario

1. Sono a carico del Concessionario:

- a) le utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefonia, ecc.);
- b) le spese di gestione ordinaria;
- c) gli oneri e le autorizzazioni necessari allo svolgimento dell'attività;
- d) ogni tributo o canone connesso all'attività esercitata.

2. Il Concessionario manleva il Comune da ogni pretesa di terzi derivante dall'esercizio dell'attività.

Art. 8 – Obblighi di gestione e diligenza

1. Il Concessionario è tenuto a utilizzare il bene con diligenza del buon padre di famiglia, nel rispetto della destinazione d'uso e delle norme applicabili.

2. Il Concessionario si impegna a mantenere il bene in condizioni di decoro, igiene e sicurezza, assicurando la corretta conduzione dell'attività.

3. È fatto obbligo di consentire l'accesso al personale comunale incaricato per verifiche e controlli.

Art. 9 – Manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Il Concessionario è tenuto a provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle pertinenze, nonché alla manutenzione ordinaria degli impianti, a propria cura e spese.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria restano in capo al Comune.

3. Il Comune può autorizzare il Concessionario a eseguire interventi straordinari a proprie spese; in tal caso:

- a) l'autorizzazione deve essere preventiva e scritta;
- b) non spetta alcun indennizzo, rimborso o compensazione, salvo diversa pattuizione espressa;
- c) le opere restano acquisite al patrimonio comunale al termine del rapporto.

Art. 10 – Migliorie, addizioni e arredi

1. Ogni opera, miglioria o addizione deve essere preventivamente autorizzata dal Comune.

2. Gli arredi e le attrezzature mobili restano di proprietà del Concessionario, salvo diverso accordo.

3. È vietato effettuare modifiche strutturali senza titolo edilizio e autorizzazione comunale.

Art. 11 – Titoli abilitativi e rispetto delle normative

1. Il Concessionario è tenuto a conseguire e mantenere per tutta la durata della concessione:

- a) i titoli amministrativi necessari (SCIA, SUAP, autorizzazioni commerciali, ecc.);
- b) i requisiti morali e professionali per la somministrazione;
- c) la conformità alle norme igienico-sanitarie, di sicurezza sul lavoro e prevenzione incendi.

2. L'eventuale diniego, revoca o sospensione dei titoli abilitativi per causa imputabile al Concessionario costituisce grave inadempimento.

Art. 12 – Cauzione definitiva

1. A garanzia di tutti gli obblighi contrattuali, il Concessionario costituisce cauzione definitiva pari a una annualità del canone offerto.

2. La cauzione potrà essere escussa dal Comune in caso di inadempimento, danni al bene o morosità.

3. La cauzione sarà restituita al termine del rapporto, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'assenza di pendenze.

Art. 13 – Assicurazioni

1. Il Concessionario è tenuto a stipulare e mantenere per tutta la durata della concessione:

- a) polizza RCT/RCO per danni a persone e cose, con massimale non inferiore a € 500.000,00;
- b) polizza incendio e rischi accessori sull'immobile e sulle attrezzature, se richiesta dal Comune.

2. Copia delle polizze dovrà essere consegnata al Comune prima dell'avvio dell'attività.

Art. 14 – Divieto di cessione, subconcessione e subentro

1. È vietata la cessione del contratto, la subconcessione, la sublocazione o comunque il trasferimento a terzi, anche parziale, dell'uso dell'immobile, salvo preventiva autorizzazione espressa del Comune.

2. Ogni atto compiuto in violazione del presente articolo comporta decadenza.

Art. 15 – Controlli e ispezioni

1. Il Comune, tramite i propri uffici, può effettuare in qualsiasi momento controlli sul rispetto degli obblighi contrattuali.

2. Il Concessionario è tenuto a collaborare e a fornire la documentazione richiesta.

Art. 16 – Penali

1. In caso di violazione degli obblighi contrattuali non costituente causa immediata di risoluzione/decadenza, il Comune potrà applicare penali da € 500,00 a € 5.000,00 in relazione alla gravità dell'inadempimento, previa contestazione scritta e assegnazione di un termine per le controdeduzioni.

Art. 17 – Risoluzione per inadempimento e decadenza

1. Costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cause di risoluzione/decadenza:

- a) morosità nel pagamento del canone dovuto (dalla sesta annualità) o delle utenze;
- b) uso difforme dell'immobile;
- c) violazione del divieto di cessione o subconcessione;
- d) mancato conseguimento o perdita dei titoli abilitativi per causa imputabile al Concessionario;
- e) grave o reiterata violazione delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie;
- f) danni gravi arrecati all'immobile.

2. La risoluzione/decadenza è disposta previa contestazione scritta e assegnazione di un termine non inferiore a 10 giorni per le controdeduzioni, salvo casi di particolare urgenza o gravità.

Art. 18 – Revoca per pubblico interesse

1. Il Comune può revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, con provvedimento motivato.
2. In tal caso, il Concessionario avrà diritto esclusivamente al rimborso delle spese eventualmente autorizzate e documentate, nei limiti e secondo le modalità stabilite dal Comune, con esclusione di lucro cessante.

Art. 19 – Recesso del Concessionario

1. Il Concessionario potrà recedere anticipatamente solo per giustificati motivi, previa comunicazione scritta al Comune con preavviso non inferiore a 90 giorni.
2. Resta ferma la responsabilità del Concessionario per eventuali danni e per le obbligazioni maturate.

Art. 20 – Riconsegna dell'immobile

1. Alla scadenza o cessazione anticipata del rapporto, il Concessionario dovrà riconsegnare l'immobile libero da persone e cose, in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.
2. La riconsegna sarà formalizzata con verbale; eventuali danni saranno quantificati dal Comune e posti a carico del Concessionario, anche mediante escussione della cauzione.
3. Le migliorie autorizzate resteranno acquisite al patrimonio comunale senza indennizzo, salvo diversa pattuizione espressa.

Art. 21 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese di stipula, registrazione, bolli e ogni altro onere fiscale relativo al presente contratto sono a carico del Concessionario.

Art. 22 – Comunicazioni e domicilio

1. Le comunicazioni tra le Parti avverranno a mezzo PEC.
2. PEC del Comune: utc.santilariodelloionio@asmepec.it
3. PEC del Concessionario: _____

Art. 23 – Trattamento dei dati

1. Le Parti dichiarano di essere informate che i dati personali saranno trattati ai sensi del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 come modificato.

Art. 24 – Controversie e foro competente

1. Per le controversie relative alla fase esecutiva del rapporto è competente il Giudice Ordinario.
2. Resta ferma la giurisdizione del Giudice Amministrativo per la fase di affidamento.

Art. 25 – Rinvio al Bando e allegati

1. Il presente contratto deve essere interpretato e applicato in coerenza con il Bando e con gli atti della procedura.
2. Costituiscono allegati parte integrante:
 - a) Bando di gara;
 - b) offerta economica dell'aggiudicatario;
 - d) planimetria e documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo e data: _____

IL COMUNE (Concedente)

IL CONCESSIONARIO
