

CITTA' DI CIAMPINO (Provincia di Roma)

CONTRATTO DI CONCESSIONE

DEL LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE DA ADIBIRE A BAR SITO PRESSO IL

PARCO "ALDO MORO" IN VIA MURA DEI FRANCESI

REP. N. DEL

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____, in Ciampino, nella

Sede Comunale, si sono personalmente costituiti:

1) L'arch. Del Duca Roberto nato a _____ il _____, il quale interviene nella espressa qualità di Dirigente del servizio patrimonio del Comune di Ciampino, come da Decreto Sindacale n. 42/2019 prot. n. 54727/19 del 30/12/2019, nell'interesse del quale dichiara di agire e presso il quale è per la carica domiciliato – C.F. 02773250580 – P.I.V.A. 01115411009, denominato in seguito: "Comune di Ciampino" o Amministrazione concedente o concessore";

Il Signor _____, nato a _____ il _____, residente in _____ via _____ - C.F: _____ in qualità di

Legale Rappresentante di _____ P.IVA - CF : _____

_____, nel prosieguo dell'atto indicato con la parola "concessionario".

I suddetti componenti convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

che con determinazione dirigenziale n. _____ prot. n. _____ del _____, è stata indetta gara per l'assegnazione della concessione del locale uso bar sito all'interno del parco Aldo Moro in via Mura dei Francesi a Ciampino;

che con la stessa determinazione sono stati approvati il disciplinare di gara, il

capitolato speciale d'appalto e lo schema del presente atto;

che con determinazione dirigenziale n. _____ prot. _____ del _____ si è

proceduto all'aggiudicazione definitiva alla Ditta aggiudicataria;

Tutto ciò premesso e ritenuto tra le parti come sopra costituite si conviene e

stipula quanto segue.

Articolo 1 (premessa)

Premessa e allegati

Le premesse e gli allegati di seguito indicati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto:

- Capitolato Speciale d'appalto;
- Offerta tecnica dell'Aggiudicatario;
- Offerta economica dell'Aggiudicatario

Articolo 2 (oggetto)

Il Comune di Ciampino, come sopra qualificato, affida in concessione a _____ che accetta, il locale di proprietà comunale

distinto in catasto al fg. 8 p.lla 60/P (parte dell'immobile è destinato a sede della

Polizia Locale + centro anziani). Il locale in parola consta delle seguenti superfici:

Locale bar + servizi (1 cucina + 1 WC e relativo antibagno): mq. 48.70; portico

con tenda in PVC mq. 45.00; area esterna per tavoli e sedie mq. 53.00.

Il concessionario disporrà altresì di bagni per il pubblico siti presso l'immobile di

proprietà comunale, posto in prossimità del locale uso bar, utilizzato in parte

quale magazzino per cicli e motocicli della Polizia Locale, ed in parte quale

gruppo bagni pubblici composti da: n. 5 locali wc, dei quali uno per portatori di

handicap, e relativo spazio anti-bagno, per una superficie di complessivi mq. 30

circa. Il concessionario che ha la custodia di detti bagni, dovrà comunque

consentire l'accesso al pubblico, anche non fruitore del bar.

Articolo 3 (durata)

La concessione avrà durata di anni SEI (6), con decorrenza dalla stipula del contratto di concessione. La concessione scadrà automaticamente senza necessità di preavviso o disdetta, fatta salva la possibilità di rinnovo fino all'indizione di nuova procedura di evidenza pubblica e, comunque, per un periodo non superiore a tre (3) anni. Configurandosi il rapporto contrattuale di natura concessoria, al termine del contratto il concessionario non potrà rivendicare alcuna indennità, compenso o rimborso per la perdita dell'avviamento commerciale. È escluso il rinnovo tacito. La facoltà di rinnovo potrà essere esercitata attraverso richiesta scritta da parte del concessionario, da recapitare all'ufficio protocollo del Comune entro 180 giorni dalla scadenza prevista del contratto.

Articolo 4 (Canone)

Il canone da corrisondersi annualmente è fissato in €.
(_____), oltre IVA di legge, come risulta dall'offerta a rialzo presentata in sede di gara. Per il primo anno il canone offerto dall'aggiudicatario verrà versato alla data di sottoscrizione del contratto. Le successive rate semestrali anticipate, dovranno essere pagate rispettivamente entro il quinto giorno del mese di gennaio e del mese di luglio. I pagamenti dovranno essere effettuati a mezzo di bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale con la causale: canone di concessione bar del parco.

A seguito del ricevimento del pagamento del canone, l'Amministrazione concedente provvederà all'emissione di fattura.

Il ritardo massimo è di giorni 30 per ogni scadenza, trascorsi i quali il

concessionario è tenuto a pagare l'interesse legale corrente.

Il mancato pagamento del canone di concessione oltre 60 (sessanta) giorni comporta la decadenza della concessione, da comunicare in forma amministrativa, a mezzo di PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento o notificata a mezzo dei messi comunali.

Eventuali contestazioni mosse da parte del concessionario nei confronti dell'Amministrazione comunale non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del detto canone nei termini stabiliti.

Articolo 5 (Obblighi del concessionario)

Il locale bar, viene consegnato al concessionario in buone condizioni di utilizzo.

All'atto della consegna verrà stipulato apposito verbale con descrizione dei beni consegnati e dello stato dei luoghi. La struttura dovrà essere mantenuta dal concessionario, per tutta la durata del contratto, in perfetto stato di conservazione e di manutenzione, salvo il naturale deperimento determinato dall'uso. Al cessare del contratto il concessionario dovrà riconsegnare ogni cosa nel primitivo stato risultante dal verbale di consegna ed indennizzare l'Amministrazione Comunale degli eventuali danni. Restano a carico della ditta l'acquisto o leasing delle attrezzature e generi di consumo che il medesimo riterrà necessario per il perfetto funzionamento.

Il concessionario, a sua cura e spese, provvederà:

al pagamento del canone annuo definito in sede di gara. Il canone di aggiudicazione sarà rivalutato di anno in anno in base agli indici ISTAT sul costo della vita;

alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presso il SUAP, utilizzando la modulistica regionale (ai sensi dell'art. 79 del

Testo Unico sul commercio approvato con LR 22/2019 e ai sensi del D. Lgs.

222/2016), per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande e la notifica

sanitaria, nonché l'acquisizione di qualsiasi eventuale nulla osta o parere

necessario per lo svolgimento dell'attività nei locali concessi e l'espletamento

di tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività;

all'arredamento ed installazione delle attrezzature necessarie per l'esercizio

dell'attività secondo il progetto presentato in sede di gara – offerta tecnica;

alla esecuzione, previa preventiva espressa autorizzazione da parte del

Comune, delle eventuali opere di adeguamento dell'immobile, con relative

prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che, per disposizione

normativa, si rivelino necessarie ed indispensabili per l'esercizio dell'attività

di somministrazione alimenti e bevande, specificando che, a tal fine, si

intendono comprese tutte le opere necessarie a consentire l'apertura e

l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della concessione, per qualsiasi

motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate

dal concessionario resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale

senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso;

al pagamento di tutte le spese relative all'utenza elettrica, intestando la stessa

al concessionario entro 30 giorni dalla stipula del contratto di concessione;

per l'utenza idrica il concessionario dovrà provvedere all'installazione di un

contatore a defalco per la rilevazione dei consumi di acqua di competenza.

Tali rilevazioni verranno moltiplicate per tariffa (€/mc) in vigore per l'anno di

riferimento stabilita da ACEA, ottenendo, quindi, l'entità del rimborso da

corrispondere al Comune di Ciampino. L'utenza del gas non è presente.

Anche l'attivazione dell'utenza telefonica è a cura e spese del concessionario.

- alla copertura assicurativa RCT e contro gli incendi della struttura;
- al pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio;
- alle spese e all'assunzione di responsabilità relativamente al personale addetto al servizio, comprese le assicurazioni e le previdenze prescritte dalle Leggi a favore di esso;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D. Lgs. n. 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;
- alla pulizia e agli interventi di manutenzione ordinaria del locale-bar e dello spazio antistante;
- all'osservanza di apertura al pubblico nel rispetto della normativa vigente;
- Alla custodia, la pulizia e la manutenzione ordinaria dei bagni pubblici siti presso l'immobile di proprietà comunale, posto in prossimità del locale uso bar, utilizzato in parte quale magazzino per cicli e motocicli della Polizia Locale, ed in parte quale gruppo bagni pubblici composti da: n. 5 locali wc, dei quali uno per portatori di handicap, e relativo spazio anti-bagno, per una superficie di complessivi mq. 30 circa, consentendo l'accesso al pubblico che frequenta il parco oltre la clientela del bar (il bagno già presente all'interno del suddetto bar viene quindi riservato all'utilizzo da parte del personale lavorante).
- A dare integrale esecuzione agli impegni assunti in sede di gara contenuti nell'offerta tecnico qualitativa, che le parti intendono qui espressamente ed integralmente richiamati. La mancata esecuzione degli impegni e degli

adempimenti sopra indicati determinerà "ipso iure" la risoluzione immediata

del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Rimane altresì inteso che tutti i lavori che il gestore decidesse di effettuare all'interno del locale, devono essere preventivamente autorizzati dall'ufficio competente di questo Comune e restano di proprietà dell'Ente, senza possibilità di rivalsa.

E' assolutamente vietata l'introduzione di macchinette e/o giochi d'azzardo di qualsiasi genere, pena la revoca immediata del contratto e l'incasso della fideiussione da parte del Comune.

Articolo 6 (Modalità di esercizio)

Il gestore si obbliga a condurre il servizio a mezzo del proprio personale, nel pieno rispetto delle norme contrattuali della categoria e della vigente normativa in materia sanitaria, commerciale e fiscale. Allo scadere del contratto il gestore sarà tenuto ad asportare gli attrezzi, gli arredi i frigoriferi ed i generi di consumo di sua proprietà.

Articolo 7 (Prezzi di vendita)

I prezzi di vendita degli alimenti e delle bevande dovranno essere sempre esposti, in modo chiaramente visibile e leggibile, nel locale bar. Il gestore, nell'esercizio dell'attività di cui all'oggetto, è tenuto comunque al rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia fiscale.

Articolo 8 (Responsabilità civile e penale)

La concessione è resa a totale ed esclusivo rischio del concessionario pertanto, il Comune è esente da ogni e qualsiasi responsabilità, per eventuali danni che a chiunque e comunque, cose comprese, dovessero capitare a causa o in dipendenza della gestione e del mantenimento del locale di che trattasi. A tal fine

il concessionario ha contratto polizza assicurativa RCT estesa alla durata dell'intero contratto, con massimale €. **1.000.000,00 con la Compagnia** e polizza assicurativa per la conservazione del locale contro rischi da danneggiamento derivanti da eventi atmosferici, incendio e atti vandalici, nonché da ogni altro danneggiamento conseguente all'attività del concessionario con massimale di € **1.000.000,00**.

Originale del contratto di assicurazione deve essere depositato in Comune prima della stipula del contratto. È fatto obbligo al Concessionario di rinnovarla sino alla scadenza del presente contratto, nonché di comunicarla all'ufficio Patrimonio annualmente all'atto del rinnovo.

Articolo 9 (Controllo)

Spettano al Comune ampie facoltà di controllo e di indirizzo, per il tramite dei propri responsabili, in merito all'adempimento puntuale e preciso del presente contratto.

Articolo 10 (Risoluzione del contratto)

E' facoltà del Comune risolvere il contratto di appalto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C., nei seguenti casi:

- **interruzione del servizio senza giusta causa;**
- **inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, di regolamento e degli obblighi previsti nel presente capitolato;**
- **in caso di fallimento.**
- **Mancato pagamento di una rata del canone, entro 60 gg. dalla scadenza della stessa.**

Nei casi di risoluzione del contratto il gestore incorre nella perdita della cauzione che resta incamerata dal Comune, salvo il risarcimento del danno per l'eventuale

riappalto e per tutte le altre circostanze che possono verificarsi.

Articolo 11 (Cauzione)

CAUZIONE DEFINITIVA

Il concessionario ha costituito, a favore dell'Amministrazione, una cauzione di importo pari al 100% del canone di due annualità ovvero pari ad € _____

Mediante polizza _____ (assicurativa / bancaria) n. _____ del _____

recante le clausole indicate all'art. 12 del disciplinare di gara.

Articolo 12 (Aggiornamento del canone)

Il canone sarà rivalutato di anno in anno in base agli indici ISTAT sul costo della vita.

Articolo 13 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE, SUBAPPALTO E CESSIONE

DEL CONTRATTO

Non è ammessa la subconcessione ed il subappalto.

È fatto divieto, altresì, di cedere il presente contratto.

In caso di inosservanza di tali obblighi, il Comune di Ciampino, fermo restando il diritto al risarcimento di ogni danno e spesa, ha facoltà di risolvere immediatamente il contratto e di commissionare a terzi l'esecuzione delle residue prestazioni contrattuali in danno della Ditta.

Articolo 14 - CESSIONE D'AZIENDA E/O MUTAMENTO DELLA SPECIE

GIURIDICA DEL CONCESSIONARIO

Qualora intenda cedere l'intera azienda o il ramo di attività che assicura le prestazioni contrattuali o mutare specie giuridica, il concessionario deve darne comunicazione al Comune di Ciampino almeno trenta giorni prima, allegando tutta la documentazione riguardante l'operazione. L'Amministrazione concedente ha facoltà di proseguire il rapporto contrattuale con il soggetto subentrante

ovvero recedere dal contratto. Il suddetto mancato preavviso fa sorgere in capo al Comune di Ciampino la facoltà di recedere dal presente contratto.

Articolo 15 (Subordinazione a leggi e regolamenti)

La concessione è, e resta, subordinata al rispetto delle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti comunali.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto, le parti fanno riferimento al regolamento comunale di gestione del Patrimonio immobiliare dell'Ente, nonché alle leggi vigenti in materia

Articolo 16 (Spese)

Tutte le spese relative al presente atto, sua registrazione, rinnovi, diritti di segreteria, sono a carico del concessionario. Con rinuncia ad ogni eventuale diritto di rivalsa. Ai fini fiscali il presente contratto è soggetto al pagamento dell'IVA:

Articolo 17 (Controversie)

Per ogni controversia relativa al presente atto è esclusivamente competente il Tribunale di Velletri.

Articolo 18 (Richiami alle norme)

Per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

Articolo 19

INFORMATIVA AI SENSI DEL D.LGS. 30 GIUGNO 2003, N. 196.

Il Comune di Ciampino, come sopra rappresentato, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, informa il concessionario che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in

materia.

Il Concessionario.

L'ENTE

Il Legale Rappresentante

Il Dirigente

Le parti sottoscrivono per accettazione incondizionata i seguenti articoli, da 1 a 19, ai sensi dell'art. 1341 del C.C..

Il Concessionario.

L'ENTE

Il Legale Rappresentante

Il Dirigente

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTA

L'autenticità delle firme sopra riportate, apposte in data odierna dai Signori:

1)

2)

Ciampino, li

IL SEGRETARIO GENERALE