

**CONCESSIONE IN USO DI PORZIONE DI IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.  
LGS. 42/2004 SITO A BAGNACAVALLO IN PIAZZA NUOVA n. n. 7 e 8**

L'anno      addì ..... del mese di ....., con la presente scrittura privata, da intendere e da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, in esecuzione della Delibera del Consiglio comunale n. .... del ..... e della Determina dell'Unione n. .... del .... ;

**TRA**

il COMUNE DI BAGNACAVALLO, in persona del dott. Paolo Cantagalli nato il ..... in ....., in qualità di Responsabile dell'Area Servizi Generali del Comune di Bagnacavallo C.F. 00257850396 domiciliato per l'Ufficio presso la Residenza Municipale in P.zza Libertà 12 C.F. 00257850396, come previsto dalla deliberazione della giunta comunale n. 154 del 26/11/2024;

**E**

il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, (C.F. \_\_\_\_\_) nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_, Legale Rappresentante della ..... con sede a \_\_\_\_\_, C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_, per la quale interviene il sig/la sig. \_\_\_\_\_ in qualità di Legale Rappresentante;

**Premesso**

- che con Delibera di Consiglio del Comune di Bagnacavallo n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stato disposto di procedere all'affidamento della concessione in uso del locale ubicato a Bagnacavallo in Piazza Nuova nn. 7 e 8 per l'esercizio di attività di pubblico esercizio ad uso piccola ristorazione (brasserie-pub), approvando contestualmente le Linee di Indirizzo e lo schema di contratto di concessione in uso;
- che con Determina del Comune di Bagnacavallo n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stata approvata la Relazione del Responsabile del Procedimento che prevedeva le modalità di selezione del contraente in base ad avviso ad evidenza pubblica con aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sul miglior rapporto qualità prezzo.
- che con determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stato approvato l'avviso di asta pubblica e relativi allegati per la concessione in oggetto, nel rispetto degli artt. 5 c.1 lett a) 21 e 22 del vigente Regolamento dei contratti, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento

dei Contratti con presentazione di offerta economica mediante aumento percentuale sul canone di concessione a base d'asta.

- che con determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ è stata approvata l'aggiudicazione definitiva della concessione d'uso in oggetto alla Ditta \_\_\_\_\_ per un canone annuale pari ad € \_\_\_\_\_ + IVA così derivante dall'aumento del \_\_\_\_% offerto sul canone posto a base di gara pari ad € 8.631,38 + IVA di legge ;
- che la presente procedura costituisce concessione di bene indisponibile comunale di cui all'art. 826 del c.c., pertanto ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 36/2023 non è soggetto all'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici, salvo per quanto espressamente richiamato negli elaborati di progetto;
- che occorre formalizzare l'aggiudicazione per la concessione in oggetto;
- che è intenzione delle parti come sopra costituite tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi;

### **QUANTO SOPRA PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

#### **ART. 1 - OGGETTO**

Il Comune di Bagnacavallo di seguito denominato “**COMUNE**” concede in uso alla ditta ..... di seguito denominato “**CONCESSIONARIO**”, che accetta e si impegna, i locali ubicati a Bagnacavallo, Piazza Nuova nn. 7 e 8 per la destinazione ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della L.R. n. 14/2003, ad uso esclusivamente di piccola ristorazione (brasserie/pub), alle condizioni e secondo le modalità tutte previste nelle Linee di Indirizzo approvate con Delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e nel presente contratto, *nonché dell'offerta tecnico-economica presentata in sede di gara, che si conservano controfirmati nel fascicolo del contratto e si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati.*

Il servizio di somministrazione di alimenti e bevande di cui sopra deve essere assicurato continuativamente e per nessuna ragione potrà essere sospeso senza autorizzazione da parte del Comune, se non per gravi e comprovate ragioni, previa richiesta al Comune e fatto salvo il periodo di ferie da comunicare preventivamente al Comune e l'eventuale giorno di chiusura settimanale.

Il concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune ogni variazione della compagine societaria. Non sono consentite variazioni della veste giuridica del concessionario

(passaggio da ditta individuale a società o variazioni della compagine societaria, ingresso di nuovi soci con o senza recesso dei vecchi) finalizzate ad eludere un subingresso, che potrà essere consentito nei termini indicati dal successivo **articolo 14**.

## **ART. 2 – DATI DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della concessione, vincolato de jure ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, è censito al foglio 72, Particella 219 sub. 12, 13 e 8 (parte) e risulta costituito dai sottoelencati vani ed aree, meglio individuati nell'allegata planimetria **con velatura arancione (ALLEGATO A)**:

- un vano ad uso cucina per piccola ristorazione, un vano ad uso "sala bar", un ripostiglio, un antibagno, un servizio igienico ad uso del personale, riconducibili ai sub 12 e 13
- un servizio igienico accessibile dall'esterno identificato come parte del sub 8, che assolve anche alla funzione di bagno pubblico, come specificato al seguente **art.3**.

Ai fini di garantire l'accesso al servizio igienico accessibile dall'esterno, viene dato in uso non esclusivo al concessionario, ai soli fini del passaggio, il disimpegno identificato al medesimo subalterno e individuato nella allegata planimetria **con velatura azzurra**.

La superficie complessiva è di circa 96,50 mq.

L'uso di spazi esterni potrà essere eventualmente accordato con apposita concessione di suolo pubblico, disciplinata dalla vigente normativa, che ne regola le modalità.

**Entro il termine di 90 giorni dall'inizio della concessione il concessionario dovrà provvedere alle modifiche catastali, a nome e per conto del Comune, per renderle conformi all'attività ammissibile.**

## **ART. 3 USO PUBBLICO DEL SERVIZIO IGIENICO**

Il servizio igienico accessibile dall'esterno assolve anche alla funzione di bagno pubblico nell'arco degli orari di apertura dell'attività del concessionario. Il bagno in questione viene lasciato chiuso e il concessionario si impegna a gestirne la custodia e la pulizia, mantenendo sulla porta del servizio igienico l'indicazione "bagno pubblico" e un cartello che indichi che la chiave è reperibile presso la propria attività, garantendo la consegna della chiave a chi ne faccia richiesta. Il servizio igienico in questione dovrà rimanere aperto in occasione delle feste di paese ed in caso di iniziative che coinvolgano gli spazi di Piazza Nuova; anche in tali casi la pulizia spetta al concessionario. Al Comune spetta la manutenzione straordinaria e in particolare la sostituzione di tubi, sanitari, rubinetti e cassetta; al concessionario spettano gli interventi di manutenzione ordinaria ed in particolare la tinteggiatura e gli interventi occorrenti per mantenere il bagno in funzione.

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

L'immobile oggetto della presente concessione è di piena ed esclusiva proprietà del Comune, così come lo diverrà ogni altra eventuale opera che venga realizzata dal concessionario nell'immobile stesso.

## **ART. 5 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

I locali oggetto di concessione sono dotati di autonomi impianti per le utenze.

L'immobile viene concesso in regola con le norme di edilizia, urbanistica e con le norme di carattere sanitario per la specifica destinazione alla somministrazione di alimenti e bevande. Gli impianti elettrici, termo-idro-sanitari e di riscaldamento che sono presenti sono stati eseguiti a norma di legge con conseguente rilascio delle dichiarazioni in conformità previste dalla normativa in materia vigente alla data di esecuzione (L. 46/90 e D.M. 37/2008).

Spettano al concessionario gli adeguamenti dell'immobile o degli impianti che la legge successivamente renda obbligatori per l'esercizio dell'attività.

#### **ART. 6 - DURATA**

La durata della concessione, che decorre dal 16/10/2025 è stabilita in anni 9 (nove). Il Comune ha la facoltà di rinnovare la concessione per un solo periodo di nove anni su richiesta del concessionario da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza; fermo restando che il concessionario non ha alcun diritto riguardo il rinnovo.

Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone avviso al Comune almeno sei mesi prima della data in cui deve realizzarsi il recesso, da comunicarsi a mezzo di posta elettronica certificata o con lettera raccomandata A.R. fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

Alla scadenza della concessione, così come in caso di recesso o revoca della stessa, il concessionario deve provvedere, con ogni onere a suo carico, allo sgombero dei propri arredi e attrezzature e alla messa in pristino dei locali, entro 60 giorni dalla richiesta del Comune.

#### **ART. 7 – CANONE**

Il canone annuo di concessione è fissato in € \_\_\_\_\_ + **IVA di legge** così determinato applicando l'aumento offerto di € \_\_\_\_\_ sull'importo a base d'asta di € 8.631,38/anno + IVA.

Il canone annuo decorrerà dalla data di decorrenza della concessione di cui all'**art. 6 (16/10/2025)**.

Il canone deve essere corrisposto in rate mensili anticipate di uguale importo entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza della fattura. L'importo delle rate mensili è pertanto definito, sulla base del corrispettivo di annuo di cui al precedente punto, in €.....+ IVA, importo che verrà rivalutato come di seguito indicato.

#### **ART. 8 – AGGIORNAMENTI DEL CANONE**

Il canone di concessione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### **ART. 9 – RITARDI NEI PAGAMENTI**

Il concessionario non può in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non può far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

In caso di mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 20 (venti) giorni dalla data di scadenza mensile, il Comune può procedere, a suo insindacabile giudizio, alla revoca della concessione, con effetto immediato, incamerando la cauzione di cui al successivo **art. 29**.

#### **ART. 10 – USO DEI LOCALI**

I locali si concedono per la sola attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della L.R. n. 14/2003, con specifica destinazione ad uso di piccola ristorazione (brasserie/pub), con il divieto di mutamento di destinazione, pena la revoca della concessione.

#### **ART. 11 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

All'interno dei locali è tassativamente vietata l'installazione di giochi elettronici, videogiochi o comunque di apparecchi finalizzati al gioco d'azzardo o al gioco che implica vincite di qualsivoglia natura.

E' vietata, sia all'interno che all'esterno dei locali, l'installazione di apparecchi rumorosi o altre apparecchiature che siano causa di disturbo per i vicini e per il pubblico.

In caso di uso di spazi esterni, eventualmente accordato con apposita concessione come previsto dal precedente art. 2, le attività svolte in tali spazi che non siano di mera somministrazione dovranno essere preventivamente comunicate all'Amministrazione Comunale (ufficio Cultura).

#### **ART. 12 - CARATTERIZZAZIONE DEI LOCALI E DELL'ATTIVITA' SVOLTA**

Il concessionario si impegna ad arredare e allestire i locali e le aree di pertinenza esterne e ad esercitare la propria attività commerciale nel pieno rispetto di quanto offerto in sede di gara e sulla base di criteri e standard qualitativi atti a caratterizzare l'esercizio locale nel recupero, rispetto e valorizzazione delle tradizioni culturali e gastronomiche locali.

#### **ART. 13 - ARMONIZZAZIONE CON INIZIATIVE CULTURALI, SOCIALI, TURISTICHE NEL CENTRO STORICO**

Il concessionario si impegna ad armonizzare la propria attività con le iniziative turistiche, culturali, aggregative, sportive, giovanili e sociali effettuate dal Comune in Piazza Nuova e nel centro storico, assicurando puntualmente e inderogabilmente in tali occasioni l'apertura dei locali al pubblico. In particolare, in occasione delle giornate dedicate alla "Festa di San Michele" organizzate dall'Amministrazione Comunale, il concessionario deve garantire l'apertura dei locali durante gli orari di svolgimento della festa.

Il concessionario deve inoltre ottemperare alle eventuali disposizioni particolari che potranno essere impartite dal Comune in occasione di mercati, fiere, spettacoli e in generali manifestazioni che si svolgano in Piazza Nuova.

#### **ART. 14 - DISCIPLINA DELLA CESSIONE DEL CONTRATTO O DELLA SUB CONCESSIONE DEI LOCALI**

Trattandosi di un immobile di proprietà comunale, a tutela delle disposizioni relative all'evidenza

pubblica nella scelta del concessionario, il concessionario non può concedere i locali in sub-concessione; inoltre non può cedere il presente contratto, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi la gestione dei locali concessi in uso locazione, senza previa autorizzazione scritta del Comune.

La cessione potrà essere autorizzata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale purché venga insieme ceduta o locata l'azienda.

#### **ART. 15 – IDONEITA' ALL'USO DEI LOCALI**

Il concessionario dichiara di avere esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della concessione nello stesso stato.

#### **ART. 16 – MODIFICHE E INNOVAZIONI**

Il concessionario si impegna ad usare in modo corretto e responsabile il bene concesso ed a restituirlo nello stesso stato in cui dichiara di averlo ricevuto ed accettato in base al precedente **art.15**. Il concessionario non altererà in alcun modo l'immobile concessogli con opere o lavori anche a carattere provvisorio se non espressamente approvati ed autorizzati dal Comune; e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia di immobili storici ed artistici.

Ogni opera di carattere inamovibile, e ogni eventuale intervento di modifica/adeguamento/miglioria degli impianti e/o dei locali concessi in concessione, anche se finalizzati all'esercizio dell'attività propria del concessionario, possono essere realizzati dal concessionario solo previa formale approvazione ed autorizzazione da parte del Comune, pena la revoca della concessione.

Tutte le migliorie, modifiche ed innovazioni resteranno di proprietà del Comune senza che il concessionario possa accampare o richiedere indennizzo alcuno anche in caso di risoluzione anticipata o revoca del rapporto di concessione

Si conviene inoltre espressamente che al termine della concessione il Comune possa pretendere a suo insindacabile giudizio il completo ripristino delle condizioni originali dei locali.

#### **Art. 17 - IMPEGNI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese, alla completa attuazione dell'offerta tecnica presentata in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo: i contenuti di quanto offerto in sede di gara costituiscono pertanto obbligazione vincolante in capo al concessionario, per ogni effetto previsto dalla vigente normativa e dal presente contratto.

Il concessionario inoltre assume la gestione dell'immobile a decorrere dalla data di decorrenza della concessione e si impegna a renderlo funzionante e accessibile al pubblico (apertura del locale al pubblico) nel più breve tempo possibile e comunque entro giorni 60 (sessanta) dalla data di decorrenza della concessione, prorogabili fino a giorni 90 (novanta) esclusivamente per gravi e comprovate sopravvenute esigenze e previa autorizzazione del Comune.

Il concessionario si impegna a fare un uso corretto e responsabile dell'immobile assegnato in concessione, assumendosi la responsabilità di eventuali danni alla struttura e attrezzature provocati per colpa o dolo di proprio personale e /o di terzi di cui debba rispondere. Si impegna inoltre a esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Il concessionario deve provvedere ad espletare tutte le pratiche amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande per cui l'immobile è concesso in uso. Deve inoltre provvedere all'espletamento di tutte le pratiche necessarie per l'organizzazione di eventuali attività integrative.

Il presente contratto comporta inoltre per il concessionario l'assunzione dei seguenti oneri:

- apertura dei locali al pubblico secondo gli orari consentiti dalle normative vigenti per i pubblici esercizi e indicati in sede di gara e senza interruzioni, fatto salvo il periodo di ferie da comunicare preventivamente al Comune e l'eventuale giorno di chiusura settimanale, da modificare qualora per tale giornata fossero programmati eventi o manifestazioni di interesse locale particolare;
- lo svolgimento dell'attività nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti per i pubblici esercizi e con diligenza e modalità rispondenti al decoro richiesto da un pubblico servizio;
- l'arredamento dei locali, come previsto in dettaglio dal successivo **art.18**;
- la manutenzione ordinaria e la pulizia, e l'eventuale onere di apertura/chiusura Piazza nuova come previsto in dettaglio dal successivo **art. 19**;
- i costi di gestione, come specificato dal successivo **art.20**.

Il concessionario si impegna a osservare nei riguardi del personale eventualmente impiegato a qualsiasi titolo tutte le leggi, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi che disciplinano le prestazioni di lavoro anche di carattere volontario, ed ogni altra norma in materia già vigente o che sia emanata durante il periodo di durata della concessione e che trovi applicabilità alla concessione stessa.

Con specifico riferimento agli obblighi previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di sicurezza dei lavoratori nell'ambiente di lavoro, il concessionario dovrà adottare tutte le precauzioni atte a prevenire gli infortuni e ad assumere tutte le cautele che valgano ad assicurare e salvaguardare l'incolumità e la salute delle persone, sollevando il Comune da ogni responsabilità e dovrà provvedere:

- all'individuazione dei rischi per la sicurezza e delle potenziali emergenze, con l'adozione, se dovuto, di specifico documento di valutazione dei rischi;
- all'informazione al proprio personale dei rischi generali e specifici della propria attività;

- alla formazione generale e specifica dei lavoratori, ai sensi dell'art. 37, commi 1 e 3 del D.Lgs. 81/2008;
- all'individuazione e alla nomina delle squadre di emergenza incendio e primo soccorso e alla conseguente formazione degli addetti.

Le parti danno atto che l'esecuzione delle attività oggetto del presente contratto non comportano interferenze fra personale del concessionario e quello del Comune, ai sensi di quanto previsto dall'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 e non sono quindi previsti costi per la sicurezza.

#### **ART. 18 – ARREDAMENTI E ATTREZZATURE**

I locali vengono concessi privi di mobili e attrezzature. L'arredamento, le attrezzature, l'installazione di lampade e di ogni altro accessorio sono a carico del concessionario. Il concessionario si obbliga ad attrezzare e arredare l'immobile affidato in gestione conformemente al progetto presentato in sede di gara e a renderlo fruibile per il pubblico, completato con tutti gli arredi e attrezzature occorrenti, nel più breve tempo possibile e comunque entro **entro giorni 60 (sessanta)** dalla data di decorrenza della concessione prorogabili fino a giorni 90 (novanta) esclusivamente per gravi e comprovate sopravvenute esigenze e previa autorizzazione del Comune.

Al termine della concessione gli arredi e le attrezzature resteranno di proprietà del concessionario che provvederà al ritiro degli stessi nei modi e nei tempi definiti dall'Amministrazione Comunale, con ogni onere a suo carico.

#### **ART. 19 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, PULIZIA, APERTURA E CHIUSURA PIAZZA NUOVA**

Restano a carico del concessionario le opere di manutenzione ordinaria come definita dal Codice Civile, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Al Comune spetta esclusivamente la manutenzione straordinaria relativa al tetto e alle pareti esterne; al concessionario spettano tutti gli interventi di manutenzione straordinaria differenti da quanto sopra indicati a carico del Comune.

Sono a carico del concessionario gli interventi che si rendano necessarie per ragioni attinenti l'adeguamento dell'immobile o degli impianti che la legge successivamente renda obbligatori per l'esercizio dell'attività del concessionario, provvedendovi nel rispetto di quanto indicato all'art.16.

Il Comune di Bagnacavallo, tramite i propri uffici ha la facoltà di controllare in ogni momento i locali concessi in uso e di prescrivere al concessionario l'attuazione di quei lavori di manutenzione che si rendessero necessari. In caso di inadempienza da parte del concessionario, l'Amministrazione Comunale disporrà la esecuzione d'ufficio dei lavori prescritti, addebitando i relativi costi al



concessionario stesso, mediante prelievo della spesa dal deposito cauzionale di cui al successivo **art.29**.

In caso di imprescindibile necessità il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinari comportanti la chiusura dell'attività senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario.

Il concessionario si impegna a comunicare per iscritto le disfunzioni che si presentino nei locali concessi in uso e che siano a carico e di competenza dell'Amministrazione Comunale in base a quanto sopra indicato.

Resta a carico del concessionario anche la pulizia dei locali e ogni attività necessaria per garantirne l'uso ammesso.

**Disposizione particolare in merito a eventuale onere apertura/chiusura di Piazza Nuova:** in quanto monumento pubblico Piazza Nuova deve essere sempre aperta e accessibile, salvo il caso in cui la Soprintendenza ne consenta la chiusura nelle ore notturne. In questo caso il concessionario si impegna a garantirne quotidianamente l'apertura e la chiusura secondo gli orari consentiti dalla Soprintendenza e, in caso di accertata mancata apertura entro le 8,30 del mattino che si verifichi per tre volte il Comune avrà il diritto di procedere alla revoca della concessione. L'apertura e chiusura manuale potrà essere sostituita da un dispositivo automatizzato, da installare a cura e spese del concessionario, ove tale soluzione sia autorizzata dalla Soprintendenza.

#### **ART. 20 – FORNITURE ACQUA, GAS, ENERGIA, TELEFONO, TARI**

L'attivazione dei contratti di fornitura dei servizi indispensabili (corrente elettrica, acqua, gas, telefono) spetta al concessionario, che sarà intestatario dei misuratori e si farà carico dei relativi costi e dei consumi delle suddette utenze, oltre che degli oneri di gestione degli impianti. Il concessionario ha l'obbligo di volturare i contratti di utenza a proprio nome entro 30 giorni dalla data di decorrenza della concessione di cui al precedente **art.6**.

Il concessionario deve inoltre provvedere al pagamento della TARI e di ogni altra eventuale tassa posta a carico del concessionario a norma di legge.

#### **ART. 21 – RESPONSABILITA' IN CASO DI INTERRUZIONE DEI SERVIZI**

Il Comune è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **ART. 22– VISITA ALL'IMMOBILE**

Il Comune può ispezionare o far ispezionare i locali concessi in uso per accertare lo stato di conservazione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

#### **ART. 23 - INADEMPIMENTI**

Fatto salvo quanto previsto dal precedente **art. 9**, in caso di inadempimento da parte del concessionario di uno qualsiasi degli impegni di cui al presente atto, il Comune procederà con

regolare nota scritta ad impartire le disposizioni necessarie per l'osservanza delle condizioni disattese, prescrivendo a tal fine un termine tassativo.

In caso di persistente inadempienza, dopo il secondo avvertimento scritto il Comune potrà dichiarare, a suo insindacabile giudizio, la revoca della concessione con effetto immediato, con escussione automatica totale o parziale della fideiussione, fatta salva ogni ulteriore azione di risarcimento se e in quanto se ne verifichino i presupposti.

E' equiparata all'inadempimento e quindi regolamentata secondo le prescrizioni del precedente comma, qualsiasi segnalazione da parte dei competenti uffici di igiene e sanità pubblica, in merito ad irregolarità nella conduzione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e di gestione in genere.

Il Comune inoltre avrà il diritto di procedere alla revoca immediata della concessione nei seguenti casi:

- se il concessionario fosse dichiarato in stato fallimentare o di insolvenza o avesse richiesto un concordato giudiziale o extragiudiziale;
- se fosse dimostrata frode da parte del concessionario;
- se il concessionario fosse inadempiente in materia di obblighi previdenziali, assicurativi, infortunistici nei confronti del personale impiegato e in generale in materia di rispetto di normative sui rapporti di lavoro;
- se il concessionario cedesse a terzi l'esecuzione della gestione o parte di essa senza autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale;
- se il concessionario sospendesse l'esercizio dell'attività, senza giustificato motivo, per un periodo di tempo consecutivo superiore ad un mese;
- se il concessionario installasse all'interno dei locali giochi elettronici, videogiochi o comunque apparecchi finalizzati al gioco d'azzardo o al gioco che implica vincite di qualsivoglia natura.

#### **ART. 24 - NORME DI COMPORTAMENTO**

Il concessionario si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile all'interno dell'immobile di Piazza Nuova in cui sono ubicati i locali concessi e nella stessa piazza.

#### **ART. 25 - DANNI DI TERZI AL CONCESSIONARIO**

Il concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

#### **ART. 26 - RESPONSABILITA'**

Il concessionario esonera espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare per danni allo stabile, a sé, al proprio personale dipendente o a terzi, dall'esercizio della propria attività.

## **ART. 27 - DANNI ALLO STABILE**

Il concessionario si impegna a risarcire al Comune eventuali danni allo stabile concesso in uso arrecati da sé, dai propri dipendenti o da terzi.

## **ART. 28 - POLIZZA ASSICURATIVA**

Il Comune di Bagnacavallo ha stipulato la polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ con effetto dalla data di decorrenza della concessione, contro i danni agli immobili di proprietà, con espressa clausola di rinuncia da parte della Compagnia Assicuratrice al diritto di rivalsa sancito dall'Art. 1916 C.C. nei confronti di ogni soggetto che il Comune abbia inteso salvaguardare in base ad accordi scritti purché il Comune, a sua volta, non eserciti l'azione verso il responsabile: pertanto con il presente contratto il Comune rinuncia alla rivalsa verso il concessionario, salvo il caso di dolo.

Qualora in vigenza del contratto la copertura del rischio non dovesse essere più assicurata dalle polizze del Comune, lo stesso si riserva la facoltà di richiederla al concessionario con atto scritto. In tale caso, il concessionario è tenuto tassativamente ad ottemperare a tale richiesta.

In caso di evento accidentale che provochi danni all'immobile, il concessionario si impegna ad avvisare tempestivamente il Comune, entro 5 (cinque) giorni da quando è venuto a conoscenza del danno, onde consentire l'adempimento degli obblighi di avviso all'assicuratore.

Il concessionario si obbliga, pena la revoca immediata della concessione, a mantenere in vigore la suddetta polizza per tutta la durata della presente concessione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza,

La polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è così costituita:

**RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI E VERSO PRESTATORI D'OPERA (RCT/O):** per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte ed autorizzate in base alla presente concessione, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura ha un massimale unico di garanzia, non inferiore a:

RCT € 2.000.000,00 per sinistro;

RCO € 2.000.000,00 per sinistro

e prevede tra le altre condizioni anche:

- definizione estesa di terzi, comprensiva del Comune di Bagnacavallo, dei suoi dipendenti e/o collaboratori;

estensione a:

- Conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati;

- Committenza di lavori e servizi;
- Danni a cose in consegna e/o custodia;
- Danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da essi detenuti;
- Danni subiti o arrecati a terzi da prestatori di lavoro che partecipino all'attività oggetto della concessione;
- Interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- Danni derivanti da somministrazione, smercio di cibi e bevande, alimenti in genere, anche distribuiti con macchine automatiche (valutare se compatibile con l'attività)
- Danno biologico;
- Danni non rientranti nella disciplina INAIL;
- Clausola di "Buona fede INAIL"

#### **ART. 29 - CAUZIONE**

Al fine di costituire debita garanzia per gli impegni contrattuali assunti, il concessionario ha costituito idonea cauzione, per un importo pari a tre mensilità del canone annuo dovuto, determinato come indicato al precedente **art. 7**, mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_.

Su tale deposito/fidejussione il Comune potrà vantare in qualunque tempo:

- a) l'ammontare di ogni eventuale credito del Comune verso il concessionario;
- b) l'ammontare dei danni apportati dal concessionario per propria colpa, incuria od altro, sia ai locali in questione, sia al fabbricato e sia alle pertinenze.

La cauzione resterà vincolata per tutta la durata e fino alla scadenza della concessione e sarà adeguata e integrata in occasione dei rinnovi contrattuali di cui al precedente **art. 6**. In caso di escussione, dovrà essere immediatamente reintegrata, pena revoca della concessione.

La cauzione deve essere escutibile a semplice richiesta della stazione appaltante.

#### **ART. 30 - REVOCA O SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE**

Oltre alle ipotesi indicate nell'art. 23 e negli articoli ove è espressamente indicato, il Comune si riserva la facoltà di revocare la presente concessione, anche prima della sua naturale scadenza, quando ciò sia richiesto da specifici motivi di pubblico interesse o di forza maggiore, senza che il concessionario abbia diritto ad alcun compenso ed indennizzo se non nelle forme e modalità consentite dalla normativa vigente. Parimenti il Comune ha la facoltà di sospendere temporaneamente la concessione, o modificare gli orari nei casi in cui ciò si renda necessario per

particolari e imprescindibili necessità, quali interventi di manutenzione urgenti o esigenze imprevedute, con preavviso di almeno due giorni senza che il concessionario possa avanzare richiesta di responsabilità o danno o qualsivoglia forma di risarcimento.

Il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del concessionario potrà essere motivo di revoca della concessione, a insindacabile giudizio del Comune.

#### **ART. 31 - FORO COMPETENTE**

E' esclusa la competenza arbitrale. Le parti convengono fin da ora che per la soluzione di ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà competente il foro di Ravenna.

#### **ART. 32 - RINVIO ALLE NORME DI LEGGE**

Per quanto non previsto dal presente atto, si rinvia alle disposizioni di legge in materia.

Le parti dichiarano di avere attentamente preso visione del presente atto che accettano integralmente.

#### **ART. 33 - SPESE CONTRATTUALI**

Le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, comprese l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze e l'imposta di registro sono a carico del concessionario.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Comune.

#### **ART. 35 - IMPOSIZIONE IVA**

Per la presente concessione viene esercitata l'opzione per l'imposizione IVA ai sensi dell'art. 10, 1° comma, punto 8 del D.P.R. 633 del 26.10.1972.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il concessionario** \_\_\_\_\_

**Il Comune** \_\_\_\_\_