

**CONCESSIONE D'USO ONEROSA DI IMMOBILE VINCOLATO AI
SENSI DEL D. LGS. 42/2004 SITO IN PIAZZA NUOVA AI
NN 9 E 10**

L'anno), addì....., con la presente scrittura privata, da intendere e da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, in esecuzione dell'atto.....

TRA

il COMUNE DI BAGNACAVALLO, in persona delnato ail....., domiciliato per l'ufficio presso la Residenza Municipale in P.zza Libertà, 12 C.F. 00257850396, che agisce in qualità di per dare esecuzione alla delibera;

E

-il Sig.....(nominativo e dati identificativi del concessionario) che agisce in qualità di;

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. 9 e 10 per l'esercizio di attività di pubblico esercizio ad uso....., approvando contestualmente lo schema di contratto di concessione in uso;

- che con determina dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna/Bagnacavallo 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 del prezzo ai sensi degli art.22 comma 2 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 € _____ + IVA;
- 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;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUVE

Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Bagnacavallo di seguito denominato "**Comune**" concede in uso oneroso a come sopra rappresentato - di seguito denominato "**concessionario**", che accetta e si impegna, i locali ubicati a Bagnacavallo all'interno del fabbricato denominato "Piazza Nuova", situati ai numeri civici 9 e 10, con destinazione ad uso ufficio.

Trattandosi di locali ubicati in un immobile vincolato dalla Soprintendenza, non saranno ammessi usi non consoni al luogo, anche se rientranti nella tipologia sopra indicata: l'indicazione di tali destinazioni rende inammissibile l'offerta e, se sopravvenuta alla sottoscrizione del presente contratto, ne costituisce causa di revoca.

Il concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune ogni variazione della compagine societaria. Non sono consentite variazioni della stessa giuridica del concessionario (passaggio da dit-

ta individuale a società o variazioni della compagnie societaria, ingresso di nuovi soci con o senza recesso dei vecchi) finalizzate ad eludere un superingresso, che potrà essere consentito nei termini indicati dal successivo articolo 8.

ART. 2 - DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile, vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 , risulta composto di 2 vani più i servizi igienici accessibili dall'esterno e ad uso esclusivo del concessionario, per complessivi mq. 38,90 come individuato nella planimetria dell'immobile in questione che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera A.

ART. 3 - ARREDAMENTI E ATTREZZATURE

I locali vengono concessi privi di mobili e attrezzi. L'arredamento, le attrezzature, l'installazione di lampade e degli altri accessori sono a carico del concessionario.

ART. 4 - DURATA

La concessione avrà la durata di anni sei con inizio dal 1/12/2025. Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone avviso al concedente almeno sei mesi prima della data in cui deve realizzarsi il recesso, da comunicarsi con lettera raccomandata A.R. o posta certificata.

Il Comune ha la facoltà di rinnovare la concessione per un solo periodo di sei 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.

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

ART. 5 – CANONE

Il canone annuo della concessione sarà definito in sede di procedura ad evidenza pubblica, ma non potrà comunque essere inferiore all'importo di EURO 2.286,90 + IVA di legge, assunto come importo a base d'asta.

Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di € più IVA entro il giorno cinque di ogni mese e comunque entro 30 giorni dalla scadenza della fattura.

ART. 6 – 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. 7 – RITARDI NEI PAGAMENTI

Il concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori ol-

tre i termini sopra stabiliti e non potra' 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 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. 25.

ART. 8 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

I locali si concedono per la sola destinazione ad uso ufficio, con il divieto di mutamento di destinazione, pena la revoca della concessione. 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 subconcessione; inoltre non può cedere il presente contratto, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi, 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. 9 - REVOCA PER DINIEGO DI AUTORIZZAZIONI

Il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività' del concessionario potrà esse-

re motivo di revoca da parte del concessionario.

ART. 10 - CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE

L'immobile è dotato di autonomo impianto elettrico. L'immobile viene consegnato in regola con le norme di sicurezza sugli impianti elettrici per i quali è in possesso delle dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90. Spettano al concessionario gli adeguamenti dell'immobile o degli impianti che la legge successivamente renda obbligatori per l'esercizio dell'attività.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

ART. 11 - IDONEITA' ALL'USO DEI LOCALI

Il concessionario dichiara di avere esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione 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. 12 - IMPEGNI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna ad assumere la gestione dell'immobile a decorrere dalla data di decorrenza della concessione e si impegna a renderlo funzionante e accessibile 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 consentita nello stesso, come sopra indicato.

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 attività e gli adempimenti previsti in relazione all'attività svolta.

Il concessionario si impegna a non svolgere attività rumorose dopo le ore 18,00.

ART. 13 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Restano a carico del concessionario le opere di ma-

nutenzione ordinaria nessuna esclusa, come ad esempio 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, alla pavimentazione e ai rivestimenti.

Sono a carico del concessionario gli interventi che si rendano necessari 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.14.

Il Comune di Bagnacavallo, tramite i propri uffici, avrà 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. 25.

Resta a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile.

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 compe-

tenza dell'Amministrazione Comunale in base a quanto sopra indicato.

Resta a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile.

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

ART. 14 - MODIFICHE E INNOVAZIONI

Il concessionario si impegna ad usare la diligenza del buon padre di famiglia nel godimento di quanto concessogli ed a restituirlo nello stesso stato in cui dichiara di averlo ricevuto ed accettato in base al precedente art.11. 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 compatibilmente con le 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 e nel rispetto delle disposizioni relative ai titoli edilizi e alla tutela dei beni vincolati

ai sensi del d.lgs. 42/2004, 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. 15 - FORNITURE ACQUA, GAS, ENERGIA, TELEFONO,
TARI**

L'attivazione dei contratti di fornitura dei servizi 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 e 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.4.

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. 16 - 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. 17 - VISITA ALL'IMMOBILE

Il Comune potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi.

ART. 18 - INADEMPIMENTI

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti art. 7, 8 e 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 risoluzione 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 in merito ad irregolarità nella conduzione dell'attività svolta.

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, infotunistici 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 suspendesse 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. 19 – TRATTAMENTO DEI DIPENDENTI

Il concessionario è titolare esclusivo della gestione dell'attività esonerando totalmente il Comune da qualsiasi responsabilità. Il concessionario si impegna ad applicare ai propri eventuali dipendenti il C.C.N.L. per la relativa categoria e si

impegna altresì al rispetto della vigente normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro.

ART. 20 - 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. 21 - NORME DI COMPORTAMENTO

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

ART. 22 - RESPONSABILITÀ'

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. 23 - DANNI ALLO STABILE

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

ART. 24 - 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 dei proprietari e sub locatori degli enti tenuti in concessione nonché 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, ha stipulato, con primario assicuratore e si impegna a mantenere in vigore polizza assicurativa per tutta la durata della presente concessione, oltre che per tutto

l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza.

La suddetta 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 € 1.000.000,00 per sinistro;

RCO € 1.000.000,00 per sinistro

e prevedere 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. 25 - 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
_____.

ART. 26 - REVOCA O SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE

Oltre alle ipotesi indicate nell'art.18 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 nei casi in cui ciò si renda necessario per particolari e imprescindibili necessità, quali interventi di manutenzione urgenti o esigenze impreviste, con preavviso di almeno due giorni senza che il concessionario possa avanzare richiesta di responsabilità o danno o qualsivoglia forma di risarcimento.

ART. 27 - RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

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

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

ART. 28 - FORO COMPETENTE

Le parti convengono fin da ora che per la soluzione di ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione sarà competente il foro di Ravenna.

ART. 29 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti il presente con-

tratto, comprese l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze e l'imposta di registro sono a carico del concessionario.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Concessionario _____

Il Comune _____