

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO

Premesso che per la concessione in uso dei locali di cui in proseguo si è esperita asta pubblica in data _____ e che, come risulta dal relativo verbale, tale asta è stata aggiudicata ad _____ per l'importo offerto di Euro _____, fra il Comune di Rovereto e _____ a mezzo del Legale Rappresentante _____ si addivene alla stipula del presente contratto:

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Rovereto (di seguito denominato Comune) con sede a Rovereto, Piazza Podestà, 11 – C.F. _____ e Partita I.V.A. 00125390229, nella persona di _____, nato a _____ il _____ – C.F. _____

dà in concessione a _____ (di seguito denominato concessionario), parte del piano sottostrada dell'immobile di proprietà comunale denominato "Palazzo Sichart", sito a Rovereto in via Calcinari e identificato catastalmente dal sub. 9 della p.ed. 360/2 c.c. Rovereto per una superficie di mq. 71,00 ca., oltre a due aree esterne pertinenziali una di circa mq. 20,00, al piano sottostrada e una di circa mq. 55,00 a livello strada come evidenziati in colore **GIALLO** nella planimetria allegata (All. A).

Vengono messi inoltre a disposizione dell'aggiudicatario in via NON esclusiva i seguenti spazi:

- servizi igienici presenti sul piano sottostrada;
- parte del locale sito nel piano sottostrada secondo, contrassegnato dal colore **ROSSO** nell'allegata planimetria, da destinarsi a deposito.

Si precisa che nel piano sottostrada dell'immobile, oltre a quelli oggetto di concessione, sono presenti ulteriori locali destinati a sala ingresso e a spazi espositivi, contrassegnati dal colore **BLU** nell'allegata planimetria.

Gli stessi restano nella disponibilità della Fondazione Museo Civico.

Nelle sale espositive il concessionario potrà concordare eventuali utilizzi per la realizzazione degli eventi di cui al successivo art. 10.

Il concessionario accetta, alle seguenti condizioni e vincoli.

2. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Detta unità viene concessa al solo uso di pubblico esercizio – bar, (con eventuale attività di pasti veloci) con l'esplicito divieto di ogni altra diversa destinazione, salva espressa autorizzazione del Comune.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

Il presente contratto di concessione ha una durata di sei (6) anni, dalla data di stipulazione, con facoltà del Comune di procedere alla proroga del contratto di concessione in uso per ulteriori sei (6) anni, previa sottoscrizione di un apposito contratto. Si esclude quindi il rinnovo automatico alla

scadenza dei sei anni.

Il Comune si riserva di non rinnovare il contratto alla prima scadenza, per destinare i locali all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle proprie finalità istituzionali.

4. OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune si obbliga a:

- a) consegnare i locali;
- b) garantire il pacifico godimento dell'immobile, ferma restando ogni competenza ad adottare, per esclusivi motivi di interesse collettivo e per dovere istituzionale, i provvedimenti relativi alla sicurezza pubblica, al decoro, all'igiene e alla sanità;
- c) dotare la struttura di adeguata copertura assicurativa per incendio, ai fini della responsabilità derivante da difetti di costruzione o mancata effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria;
- d) eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, nonché ogni altro intervento atto a mantenere nel tempo i locali in conformità alla normativa di legge, esclusi gli interventi di cui al successivo art. 11 e tutti gli ulteriori interventi connessi all'attività svolta nei locali in questione.

5. CONSEGNA E CONSERVAZIONE DEI LOCALI

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza dello stato dei locali e che gli stessi sono adatti o adattabili alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi per l'uso stabilito ed a riconsegnarli al termine della concessione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

6. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone mensile di concessione, come da verbale di asta pubblica dd. _____ viene convenuto ed accettato nell'importo di Euro _____ (diconsi euro ____ e centesimi __), IVA ai sensi di legge esclusa.

Il canone dovrà intendersi aggiornato annualmente, a partire dall'inizio dell'anno 2027, senza bisogno di richieste, notifiche o comunicazioni di sorta, in occasione delle richieste di pagamento, con riferimento all'indice Istat dei prezzi al consumo (Indice di riferimento mese di sottoscrizione del contratto).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il concessionario è tenuto a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale ciò senza obbligo di messa in mora.

Alla naturale scadenza del presente contratto, in fase di rinnovo, il canone richiesto sarà determinato in base ai valori di mercato.

7. MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO

Il pagamento del canone di concessione deve essere effettuato mensilmente previa emissione di apposita fattura da parte del Comune.

8. SPESE DI GESTIONE E DI FUNZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

Data l'unicità e indivisibilità degli impianti, il Comune è intestatario dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua e gestione calore.

Il Comune è inoltre intestatario di contratti relativi ai servizi connessi al funzionamento dell'immobile, quali per esempio sorveglianza, manutenzione degli estintori ecc.

Non essendo possibile la separazione degli impianti né una precisa quantificazione degli oneri relativa ai contratti di cui sopra, i relativi costi restano in capo al Comune.

Nessun rimborso di tali spese verrà richiesto al concessionario.

Relativamente ai locali concessi sono invece a carico del concessionario le spese telefoniche, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e la pulizia ed ogni altra spesa necessaria al funzionamento dell'esercizio pubblico.

E' altresì a carico del concessionario la pulizia del locale destinato a biglietteria/guardaroba e dei servizi igienici presenti sul piano sottostrada.

Il concessionario verrà adeguatamente informato in merito al funzionamento degli impianti per quanto di interesse, in particolare sul sistema di allarme.

9. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha i seguenti obblighi:

- a) richiedere tutti i necessari permessi ed autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività principale (attività di pubblico esercizio – bar con eventuali pasti veloci) e dei servizi accessori offerti;
- b) prendere in consegna i locali e gli arredi nei termini dell'offerta presentata, utilizzandoli e custodendoli con la diligenza del buon padre di famiglia;
- c) utilizzare i locali per assicurare lo svolgimento continuativo dell'attività di pubblico esercizio e dei servizi accessori compresi nell'offerta;
- d) sostenere le spese per l'eventuale necessaria riparazione e/o ripristino di danni ai locali, agli arredi nonché alle attrezzature qualora tali danni siano causati da incuria, cattivo utilizzo o atti vandalici;
- e) segnalare tempestivamente ogni situazione che richieda una pronta riparazione da parte del Comune e, in caso d'urgenza, di adoperarsi per evitare l'aggravamento di eventuali danni o pericolo di danni;
- f) rispettare gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio pubblico - bar;
- g) garantire l'apertura minima dell'esercizio pubblico – bar nelle giornate e negli orari di apertura del Museo della Città;
- h) assumere gli oneri per le spese di gestione indicate nel precedente art. 8;
- i) presidiare e vietare l'accesso ai piani superiori dell'immobile negli orari di chiusura del Museo della Città;
- j) restituire, al termine del contratto, i locali, l'arredo e l'attrezzatura nello stato in cui si trovano all'atto della consegna salvo il normale deperimento dovuto all'uso;
- k) il rispetto di ogni ulteriore impegno/obbligo assunto con l'offerta economica e con l'offerta tecnica che si allegano al presente contratto quali parti integranti e sostanziali.

10. COLLABORAZIONE CON LA FONDAZIONE MUSEO CIVICO

Il Concessionario assume l'obbligo di garantire un'ottimale collaborazione con la Fondazione Museo civico di Rovereto, in particolare nella promozione degli eventi dalla stessa organizzati. Per quanto non previsto espressamente nel presente articolo, si richiamano inoltre integralmente tutti gli obblighi assunti dal concessionario con l'offerta tecnica allegata al presente contratto.

11. MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 1576 del Codice Civile, sono a carico del concessionario le spese di piccola manutenzione.

Sono a carico del Comune le spese di manutenzione straordinaria nonché tutte le altre spese di manutenzione necessarie a consentire il godimento del bene da parte del concessionario, escluse quelle di cui al comma precedente.

12. CODICE DI COMPORTAMENTO

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto dà atto di aver preso visione del "Codice di comportamento dei dipendenti" adottato dal Comune di Rovereto con deliberazione giunta n. 303 di data 20.12.2022, il cui art. 2 estende l'ambito soggettivo di applicazione del Codice "anche a tutti i collaboratori o consulenti, con qualsiasi tipologia di contratto o incarico a qualsiasi titolo....., nonché nei confronti dei collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi che realizzano opere in favore dell'Amministrazione".

Dà atto altresì che la violazione degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento costituisce grave inadempimento e comporta la risoluzione del presente contratto.

13. DIVIETI SPECIALI POSTI AL CONCESSIONARIO.

E' fatto espresso divieto al concessionario di collocare ed installare apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro di cui al comma 6 dell'art. 110 del T.U.L.P.S. (cosidette new slot e VLT), pena la risoluzione immediata del contratto medesimo.

E' fatto divieto al Concessionario alterare con opere anche provvisorie, senza previa autorizzazione del Comune, i volumi interni sia dei locali sia dell'area di pertinenza esterna.

14. PERSONALE E RAPPORTI DI LAVORO

Il Concessionario si impegna ad osservare ed applicare integralmente ai dipendenti ed ai soci lavoratori, se trattasi di cooperativa in quanto applicabili, tutte le norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Trento nonché a rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata della concessione. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei suindicati contratti collettivi fino alla loro sostituzione.

Tutto il personale impiegato deve essere in regola con le disposizioni di cui al D.Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia).

Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza degli obblighi retributivi, previdenziali e assicurativi verso i

propri dipendenti e soci lavoratori.

Il Comune di Rovereto provvede annualmente a verificare il rispetto dei suindicati adempimenti nei confronti dei lavoratori dipendenti. A tal fine il concessionario ha l'obbligo di fornire le posizioni I.N.P.S. e I.N.A.I.L. o di altro soggetto preposto.

Il Concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario e si impegna a fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e ai coadiutori la massima diligenza nell'utilizzazione e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature e dotazioni varie.

Qualora il Concessionario aggiudicatario non risulti in regola con gli obblighi di cui sopra, il Comune può procedere alla risoluzione del contratto.

15. PREVENZIONE E SICUREZZA

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3.08.2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e sue modifiche ed integrazioni.

La responsabilità diretta o indiretta in materia di prevenzione e sicurezza è a totale carico del Concessionario sia nei rapporti con i propri dipendenti, con gli utenti in generale, con gli appaltatori, con i fornitori, che con ogni altra figura che per qualsiasi motivo si rapporti con le strutture affidate in gestione. Il Concessionario non potrà impedire al personale incaricato dal Comune il libero accesso ad ogni parte della struttura in concessione opponendo motivi legati alla sicurezza, fatte salve comprovate ed eccezionali situazioni.

16. RECESSO, REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Nel corso del contratto è data facoltà di recesso da parte di entrambe le parti, con disdetta da inviarsi all'altra parte con un preavviso di almeno sei mesi.

Se il Concessionario esercitasse tale facoltà durante i primi due anni di concessione, come penalità sarà trattenuta da parte del Comune l'intera cauzione di cui all'articolo 20, fatta salva la richiesta da parte del Comune dell'eventuale risarcimento del danno.

Il Comune ha facoltà di recesso con preavviso di mesi tre in caso di:

- a) avvenuto accertamento di grave inadempimento in ordine agli obblighi assunti, ivi compreso quello di rispettare gli orari e la puntualità dei servizi principale ed accessori offerti;
- b) nel caso di reiterate violazioni di provvedimenti adottati dall'amministrazione comunale o da altra autorità amministrativa sotto il profilo della sicurezza, della sanità o dell'igiene.

Il Comune ha facoltà di revoça in qualsiasi momento, senza alcun preavviso per gravi motivi di ordine igienico-sanitario, di inquinamento acustico, per sopraggiunta impossibilità di utilizzo dell'immobile in dipendenza di provvedimenti della Pubblica Autorità o per sopravvenute motivazioni di pubblico interesse.

Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. nei seguenti casi:

- a) qualora il concessionario risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore a 3 (tre) mensilità di canone dovuto;
- b) qualora il concessionario abbia apportato modificazioni non autorizzate all'immobile oggetto della concessione od ai relativi accessori ed eventuali impianti;

- c) qualora il concessionario cessi l'attività di cui al all'art. 2 o effettui un'attività diversa da quella dichiarata;
- d) in caso di acclarata cattiva gestione accertata anche mediante espressi richiami e contestazioni da parte del Comune;
- e) qualora siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione a carico del concessionario;
- f) in caso in cui il concessionario svolga l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in mancanza dei necessari permessi ed autorizzazioni per lo svolgimento della stessa e/o in tutti i casi di perdita dei requisiti per lo svolgimento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Per il recesso anticipato dalla presente concessione o in caso di revoca o risoluzione da parte del Comune non sarà dovuto al concessionario alcun rimborso, indennizzo o restituzione di canoni già versati.

17. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla data di scadenza del contratto, il Concessionario deve riconsegnare gli spazi, nonché gli arredi e attrezzature presenti negli stessi in buono stato di manutenzione.

Il Concessionario non può avanzare nei confronti del Comune pretesa alcuna a qualunque titolo: né per indennità, né per avviamento, né per altra causa. In particolare, il Concessionario non ha diritto ad indennità per eventuali miglioramenti apportati agli spazi concesso in uso.

Le parti comunemente concordano l'esclusione del diritto di ripetizione da parte del Concessionario delle migliorie eventualmente apportate dallo stesso.

Qualsiasi modifica non autorizzata agli spazi oggetto della presente concessione dovrà essere ripristinata a totale cura e spese del Concessionario; diversamente saranno addebitati allo stesso i relativi costi di ripristino.

18. RESPONSABILITÀ

Il Concessionario, con la sottoscrizione del verbale di consegna, a tutti gli effetti di legge viene immesso nel possesso degli spazi concessi in uso e ne assume la custodia, esonerando specificatamente il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità che a qualunque titolo venisse a sorgere dall'attività gestionale.

Il Concessionario è chiamato altresì a rispondere degli eventuali danni derivanti dall'uso anomalo e/o improprio degli spazi concessi in uso.

Il Concessionario è inoltre chiamato a rispondere per ogni eventuale danno dovuto al mancato presidio e divieto di accesso ai piani superiori dell'immobile negli orari di chiusura del Museo della Città.

Il Concessionario a tal fine ha sottoscritto apposita polizza assicurativa R.C. a copertura dei rischi derivanti dalla gestione delle attività di cui al presente contratto, per un massimale pari ad € 1.000.000,00 (Euro un milione/00), in considerazione che gli spazi concessi si trovano all'interno di un immobile di assoluto pregio quale palazzo Sichardt.

19. DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI CESSIONE A TERZI DEL CONTRATTO.

Il Concessionario non può subconcedere a terzi il godimento degli spazi concessi o la gestione degli stessi senza il preventivo consenso del Comune.

Resta ferma la necessità del rilascio di un'apposita autorizzazione da parte del Comune nei casi di modifiche societarie del Concessionario, se lo stesso fosse una società, quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

E' vietata la cessione del presente contratto.

20. DEPOSITO CAUZIONALE

Il Concessionario si impegna a costituire, in sede di stipula del contratto, una cauzione definitiva dell'importo di € ***** (pari a 3 mensilità), da costituire con una delle seguenti modalità:

- fideiussione bancaria;
- polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata.

Al fine di evitare ulteriori richieste di sostituzione o regolarizzazione, i documenti relativi alla cauzione definitiva dovranno contenere e prevedere:

- l'impegno della banca o della compagnia di assicurazione a versare l'importo della cauzione definitiva su semplice richiesta del Comune o con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui l'art. 1944 c.c.;
- una validità espressa con la seguente dicitura: *“Fino alla completa definizione dell'impegno contrattuale”*.

Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi al momento della scadenza del contratto, previa verifica in contraddittorio sul buono stato di manutenzione degli spazi concessi in uso e degli arredi/attrezzature di proprietà comunale.

21. NORME FISCALI

Il Comune dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, I° comma, numero 8, D.P.R. n. 633/72, così come modificato dal D.L. n. 83/2012 convertito dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134.

22. PATTUZIONI VARIE

Il concessionario è tenuto a permettere l'accesso ai locali ad incaricati del Comune per constatarvi l'osservanza delle presenti norme contrattuali, nonché al personale del Comune incaricato di ispezionare gli stessi, per assicurarsi della loro conservazione, per constatare le modalità d'uso e per la verifica degli impianti.

23. SPESE CONTRATTUALI

Ogni spesa inerente e conseguente la stipula del presente contratto è a carico del Concessionario.

24 – NORMA FINALE

Per quanto non previsto dal presente contratto, valgono le norme del codice civile, delle leggi, degli

usi in materia.

Le parti dichiarano inoltre di accettare tutte le condizioni sopra riportate, nessuna esclusa, ad ogni effetto di legge.

Con la firma del presente atto, il concessionario conferma la regolarità e l'esattezza di tutti i propri dati riportati nel presente atto ed elegge il proprio domicilio presso il Municipio di Rovereto, in Piazza Podestà n. 11.

Le parti riconoscono per ogni controversia la competenza dell'Autorità Giudiziaria di Rovereto.

Qualsiasi modifica alla presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto tra le parti.

Per ogni effetto del presente contratto le parti eleggono domicilio legale presso la sede del Comune di Rovereto.

APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C. il concessionario accetta specificatamente gli art. 3, 10 e 16.

IL CONCESSIONARIO

Il Comune