

Allegato E

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 addiviene 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, alcuni locali della p.ed. 367 in P.T. 869 II C.C. Noriglio. per una superficie di mq. _____ ca., come evidenziati in colore **rosso** nella planimetria allegata (All. A), a _____ (di seguito denominato concessionario) che 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'espresso 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 anni, dalla data di stipulazione, con facoltà del Comune di procedere alla proroga del contratto di concessione in uso per ulteriori tre 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 ogni altro intervento atto a mantenere nel tempo i locali in conformità alla normativa di legge, esclusi gli interventi di cui al successivo art. 10 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 servirsene 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, negli importi di cui a seguito, deve venir versato anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) del mese di competenza.

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 esclusa.

Il canone dovrà intendersi aggiornato annualmente, a partire dall'inizio dell'anno 2024, 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 in via anticipata entro il decimo giorno di ogni mese, ovvero in due rate semestrali anticipate .

In seguito all'avvenuto pagamento, il Comune provvederà ad emettere apposita fattura.

Il Comune provvederà inoltre a richiedere il pagamento delle spese condominiali (utenze e spese connesse all'utilizzo dell'immobile), rendicontate sulla base dei millesimi concessi.

8. SPESE DI GESTIONE

Sono a carico del concessionario tutte le spese di gestione dei locali utilizzati, tra le quali l'energia elettrica, le spese di riscaldamento, le spese telefoniche, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, l'acqua, le fognature, e la pulizia dei locali ecc.

In ragione delle caratteristiche dell'immobile, della promiscuità degli usi e delle caratteristiche tecniche degli impianti, sono a carico del concessionario gli oneri relativi alle utenze. Il concessionario si impegna come segue:

- **Utenza gas** – intestazione dell'utenza che serve il piano terra e l'intero primo piano interrato dell'immobile e relativi oneri.
- **Utenza Energia elettrica** - intestazione delle 2 utenze che servono il piano terra e l'intero primo piano interrato dell'immobile e relativi oneri.
- **Utenza Acqua:** - intestazione dell'utenza con possibilità di richiedere un rimborso forfettario nella misura di € 30,67.- all'associazione attualmente presente nell'immobile.

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 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 (16.00 – 20.00) nonché l’apertura nei giorni festivi e prefestivi;
 - h) 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;
 - i) 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.

Il concessionario nell’ambito dei rapporti di collaborazione con il Comune ,s’impegna inoltre a custodire e pulire lo spazio esterno adiacente ai locali del piano seminterrato, identificato catastalmente da parte della p.f. 1449 c.c. Noriglio, di cui all’allegata planimetria (all. B).

Il concessionario potrà richiedere al Comune l’utilizzo del suddetto spazio esterno per la realizzazione di eventi occasionali.

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.

10. MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Le spese di manutenzione ordinaria sono poste a carico del concessionario.

In particolare allo stesso spettano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la verifica periodica della caldaia
- la verifica periodica del gruppo UTA (unità trattamento aria);
- la verifica periodica del montavivande tra piano terra e il piano interrato.

11. 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 15, 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 revoca 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 all'art. 2, o effettui un'attività diversa da quella dichiarata;
- d) qualora siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione a carico del concessionario;
- e) 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.

12. RESPONSABILITA'

Il Concessionario, con la sottoscrizione del verbale di consegna, a tutti gli effetti di legge viene immesso nel possesso degli immobili 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 immobili concessi in uso.

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 unmilione/00).

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

Il Concessionario non può subconcedere a terzi il godimento degli immobili 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.

14. 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 immobili concessi in uso e degli arredi di proprietà comunale.

15. 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.

16. 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.

17. SPESE CONTRATTUALI

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

18 – 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 e 11.

IL CONCESSIONARIO

Il Comune