

# **SCHEMA ATTO DI CONCESSIONE D'USO DELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE A SERVIZIO DEL PARCO PROVINCIALE DELLA RESISTENZA DI MONTE S. GIULIA DI MONCHIO DI PALAGANO (MO)**

## **1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto della concessione è l'edificio polifunzionale di proprietà della Provincia di Modena situato a Monchio di Palagano (Mo), in via Monsignor Giuseppe Pistoni n. 19 a ridosso dell'entrata del Parco Provinciale della Resistenza di Monte S. Giulia di Palagano (Mo).

L'edificio polifunzionale è censito al Catasto Fabbricati di Palagano come segue:

Foglio 5 mappale 169 subalterno 3 cat. C/1

Foglio 5 mappale 169 subalterno 4 cat. A/3.

L'edificio polifunzionale ospita al piano terra e al primo piano dei locali destinati a bar, cucina e sale di ristorazione munite di relativa attrezzatura (come da stato di consistenza che sarà sottoscritto all'atto di consegna dei locali), e sale riunioni; al primo piano si trova un appartamento composto da ingresso, una camera da letto, bagno e sala pranzo/cucina, come si evince dalla allegata planimetria.

La superficie dell'edificio è la seguente:

piano terra mq. 171 (superficie calpestabile) + mq 26 di vani accessori;

piano primo mq. 157 (superficie calpestabile) + mq. 41 di appartamento (superficie calpestabile).

## **2) SCOPO DELLA CONCESSIONE D'USO**

All'interno dell'edificio polifunzionale il concessionario dovrà svolgere l'attività di somministrazione di bevande ed alimenti; in tale ambito il concessionario potrà organizzare attività compatibili con la particolare natura commemorativa dell'adiacente Parco della Resistenza, previa comunicazione alla Provincia di Modena, da inviare con preavviso minimo di 20 giorni.

Lo svolgimento di attività non preventivamente comunicate alla Provincia di Modena ovvero l'inosservanza di eventuali divieti all'esercizio di attività non compatibili con la natura commemorativa del Parco disposti dalla Provincia di Modena, danno diritto alla proprietaria Provincia di Modena di revocare in qualunque momento la concessione d'uso dell'edificio polifunzionale in oggetto, senza necessità di attendere la sua scadenza naturale.

In ragione della particolare ubicazione dell'edificio polifunzionale oggetto della presente concessione, il concessionario sarà tenuto ad individuare all'ingresso dei locali in oggetto un apposito spazio ove rendere disponibile per i visitatori diretti al Parco Provinciale della Resistenza materiale informativo, guide e altre pubblicazioni di vario genere relative al Parco, al territorio e alla cultura locale.

## **3) DURATA DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione avrà la durata di 6 (=sei) anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto di concessione, eventualmente rinnovabili.

La Ditta concessionaria riconosce e rispetta, senza alcuna eccezione o pretesa di risarcimento, il diritto dell'Amministrazione Provinciale di revocare in qualunque momento, per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

La concessione è pertanto da intendersi precaria e revocabile mediante lettera raccomandata A.R. con opportuno preavviso di sei mesi.

La concessione si intende rilasciata esclusivamente a favore della Ditta titolare; è vietata la sub-concessione anche parziale della concessione.

## **4) CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE**

Il corrispettivo della concessione è determinato a seguito di offerta economica presentata in sede di gara; il canone pari al corrispettivo offerto dall'aggiudicatario e deve essere versato in una rata annuale anticipata, la prima a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il concessionario non potrà, per qualsiasi ragione, ritardare o sospendere il pagamento del canone.

Il mancato puntuale pagamento del canone e/o il mancato rispetto degli obblighi manutentivi e degli impegni assunti con il presente atto, costituisce mora del concessionario e darà il diritto

all'amministrazione, previa diffida, a procedere alla risoluzione del contratto e / o incameramento della cauzione.

Il canone si intende non soggetto ad I.V.A poiché l'ente concedente non opera nell'esercizio di impresa ai sensi dell'art. 4 D.P.R. n. 633/72.

#### **5) RECESSO E RISOLUZIONE**

Per gravi e documentate inadempienze del concessionario, la concessione sarà risolta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento; la risoluzione sarà efficace decorsi 3 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

In caso di abbandono dell'immobile, comprovato dall'esecuzione di 2 sopralluoghi eseguiti alla presenza di ufficiali di Polizia Locale, o in tutti gli altri casi di inadempimento agli obblighi derivanti dall'atto di concessione, l'Amministrazione potrà procedere, previa contestazione, alla risoluzione del contratto ed incameramento della garanzia definitiva decorso il termine assegnato.

Al di fuori delle ipotesi riconducibili a gravi violazioni contrattuali in materia di ordine pubblico, sicurezza, buon costume, la risoluzione potrà essere disposta motivatamente per ragioni di pubblico interesse con preavviso di 6 mesi.

Entrambe le parti possono recedere dalla concessione con un preavviso di 6 mesi decorrente dalla data di ricevimento della relativa comunicazione.

In tale arco temporale, il concessionario è tenuto a garantire le aperture indicate nell'atto di concessione e sarà tenuto al pagamento del canone dovuto.

Non è prevista in alcun caso la restituzione del canone annuale versato in caso di esercizio del diritto di recesso dalle parti.

#### **6) AGGIORNAMENTO CANONE**

Il corrispettivo di cui al precedente punto sarà aggiornato annualmente, dall'inizio del 2° anno, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nel periodo, senza necessità di preventiva comunicazione al concessionario; sarà utilizzato l'indice Istat relativo al mese antecedente a quello di sottoscrizione dell'atto di concessione.

#### **7) OBBLIGHI GENERALI IN CAPO AL CONCESSIONARIO**

Il concessionario è tenuto ad assumere a proprio carico i seguenti oneri:

- le spese relative alla stipulazione dei contratti per la fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua, telefono ecc., le cui utenze dovranno essere intestate direttamente al concessionario;
- le imposte e le tasse dirette e indirette relative all'esercizio della attività svolta all'interno dell'edificio in oggetto, nonché la tassa per la raccolta dei rifiuti urbani, i contributi di fognatura e di depurazione ed in genere qualsiasi altro tributo inerente all'attività stessa.

Il concessionario dovrà assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento delle autorizzazioni/licenze/permessi previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività che troverà sede nell'edificio oggetto della presente concessione. In particolare ai sensi dell'art. 64 commi 1 e 2 del D.Lgs 26/03/2010 n. 59 il concessionario dovrà presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Palagano la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Di tale presentazione il concessionario dovrà dare opportuna comunicazione alla Provincia di Modena.

La mancata presentazione della SCIA al Comune di Palagano da parte del concessionario costituisce valido motivo di revoca della concessione rilasciata dalla Provincia di Modena.

#### **8) OBBLIGHI SPECIFICI IN CAPO AL CONCESSIONARIO RELATIVI ALL'ATTIVITA' DI BAR – RISTORAZIONE.**

Il concessionario è tenuto ad osservare i seguenti periodi ed orari minimi di apertura della struttura:

- Periodo 1.03 – 20.9: tutti i giorni ad esclusione di un giorno la settimana purchè non festivo o prefestivo deve essere garantito il servizio di bar e ristorazione.

Orario minimo apertura: festivi e prefestivi 9.00 – 23.00, altri giorni 11.00 – 23.00;

- Periodo 21.09 – 31.12: nelle giornate di venerdì-sabato e domenica.

Orario minimo apertura: festivi e prefestivi 9.00 – 23.00, garantendo il funzionamento del servizio bar;

- Periodo 01.01 – 28.02 : chiusura dell'edificio.

Nel caso di inosservanza di quanto sopra, la Provincia procederà ad adottare una diffida.

Dopo tre diffide, si potrà procedere alla risoluzione del contratto.

Costituiscono altresì obbligo contrattuale del Concessionario le migliori presentate in sede offerta tecnica all'interno della procedura selettiva per la scelta dell'assegnatario della concessione.

### **9) OBBLIGHI SPECIFICI IN CAPO AL CONCESSIONARIO RELATIVI ALL'ATTIVITA' MANUTENTIVA DEL PARCO E DELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE.**

Sono a carico del concessionario, oltre alle attività di manutenzione ordinaria dei locali dell'edificio polivalente già sopra descritte, le attività di manutenzione relative al Parco e alle sue pertinenze che di seguito vengono precisate:

- 1 sfalcio (da eseguirsi nel periodo 1 -20 giugno) nelle aree indicate in apposita planimetria allegata e lungo i sentieri del Parco;

- svuotamento cestini, raccolta rifiuti sparsi nelle aree attrezzate, riordino e pulizia barbecue, pulizia bagni e servizi accessibili al pubblico con frequenza :

- giornaliera nel periodo 01.7 – 10.9;
- festivi e prefestivi nei periodo 01.06 – 01.07 e - 11.9 – 30.9;
- settimanalmente nel restante periodo ;

### **10) USO E MANUTENZIONE DEL MOBILIO E ATTREZZATURA DELLA CUCINA E DELL'AREA RISTORAZIONE**

Il concessionario è tenuto ad utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia le attrezzature e i beni mobili di proprietà della Provincia di Modena specificatamente individuati in apposito verbale al momento della consegna dei locali. Al termine del contratto, il Concessionario è tenuto a riconsegnare tutta l'attrezzatura e i beni ricevuti in utilizzo come da verbale, in condizioni di normale funzionalità; ovvero, è tenuto a consegnare beni o attrezzature diverse di valore equivalente con oneri a suo carico. In caso di rotture è a carico del Concessionario la riparazione o sostituzione del bene. Non potranno essere sollevate contestazioni sullo stato di consistenza e condizioni dei beni nei confronti della Provincia di Modena in merito alla attrezzature ricevute, se non sono manifestate per iscritto entro 5 giorni dalla data di consegna dei locali all'avvio della concessione.

### **11) CAUZIONE**

A garanzia del pieno e regolare adempimento degli obblighi contrattuali assunti e del pagamento del canone, il concessionario, prima della firma del contratto, è tenuto a costituire una cauzione pari ad euro 15.000,00 secondo una delle seguenti modalità:

1. mediante polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge all'esercizio del ramo cauzioni;

2. mediante fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge;

3. mediante bonifico bancario a favore della Provincia di Modena – Ufficio Tesoreria Provinciale presso la Unicredit Banca SpA – sede Centrale di Modena – Piazza Grande n.40 - IBAN "IT48D0200812930000003189179";

Nei casi in cui si produca una polizza assicurativa o una fideiussione bancaria essa dovrà prevedere:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 c.c.);
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta della Provincia di Modena;
- una validità decorrente dalla data di stipula dell'atto di concessione sino alla emissione di apposita dichiarazione liberatoria di svincolo da parte della Provincia di Modena;

La polizza dovrà essere sottoscritta per esteso ed in forma leggibile ed essere accompagnata da una dichiarazione comprovante il titolo abilitativo del soggetto che sottoscrive, corredata dalla copia fotostatica di un suo documento d'identità.

### **12) LAVORI DI MANUTENZIONE, INNOVAZIONE, MIGLIORIE**

Sono a carico del concessionario tutte le opere di straordinaria manutenzione necessarie per adeguare i locali oggetto della concessione all'uso cui gli stessi saranno destinati e/o i lavori di adeguamento degli spazi derivanti da eventuali richieste/prescrizioni dell'A.U.S.L.

In ogni caso l'esecuzione di tali lavori non darà diritto al concessionario a pretendere alcuna riduzione del corrispettivo pattuito.

Il concessionario espressamente rinuncia, fin da ora, ad ogni indennizzo per la fattispecie di cui sopra nonché a quella di cui agli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile.

Il concessionario potrà eseguire, previo preventivo consenso della Provincia, interventi innovativi o di miglioria sull'immobile oggetto della concessione e ai relativi impianti. Per detti interventi innovativi/migliorativi nessun indennizzo sarà dovuto dalla Provincia di Modena a favore del concessionario, il quale qui espressamente dichiara di rinunciare ad ogni relativa pretesa.

Salvo quanto previsto dal primo capoverso del presente articolo, restano a carico della Provincia di Modena gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti cedimenti e/o consolidamenti strutturali delle porzioni di immobile interessate, derivanti da vetustà, da calamità naturali o da fatti eccezionali, anche di rilevante entità, o comunque ai lavori, importanti o improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito.

#### **11) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Il concessionario si impegna altresì, fin da ora e per tutta la durata della concessione, ad assicurare la regolare e continua manutenzione ordinaria dell'immobile ricevuto in concessione.

Per l'adempimento di detti obblighi nessun indennizzo sarà dovuto al concessionario da parte dell'Ente proprietario.

#### **12) MODALITA' DI ESECUZIONE DEI LAVORI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

I lavori dovranno essere autorizzati ed approvati dalla proprietà e dovranno essere eseguiti a regola d'arte a mezzo di personale qualificato, diretto in corso d'opera da un Tecnico responsabile di cantiere secondo le norme vigenti. La Ditta concessionaria, nell'esecuzione dei lavori, si obbliga ad osservare tutte le modalità e/o prescrizioni che potranno essere imposte dall'Amministrazione a tutela dei diritti propri e dell'immobile asservito; la U.O. Manutenzione Edilizia della Provincia di Modena vigilerà sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati e avrà facoltà di ispezionare il cantiere in qualsiasi momento e di dettare la sospensione dei lavori in corso qualora riscontrasse danni alla proprietà pubblica in oggetto. A tal fine la Ditta dovrà preventivamente comunicare la data d'inizio dei lavori all'Ente proprietario.

#### **13) CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE E DELLE ATTREZZATURE**

L'immobile viene consegnato nelle condizioni descritte nel verbale di consegna che sarà sottoscritto tra le parti e tale dovrà essere riconsegnato al proprietario al termine della concessione nelle medesime condizioni, salvo la normale usura e le opere di miglioria od innovative nel frattempo autorizzate ed apportate dal conduttore. Per quanto riguarda i beni mobili e le attrezzature, si rimanda nello specifico anche a quanto previsto al punto 10). Il concessionario ne assume la custodia, garantendo il corretto uso e la manutenzione che si renderà necessaria.

#### **14) LOCAZIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE, DIVIETO**

Il concessionario non potrà dare in concessione o comodato, in tutto o in parte, l'immobile, così come non potrà dare allo stesso una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la revoca della concessione.

#### **15) ULTERIORI INCOMBENZE PER IL CONCESSIONARIO**

Sono, inoltre, a carico del concessionario le seguenti prescrizioni:

- coprire con regolare ed adeguata polizza assicurativa sia l'immobile che i terzi utenti del servizio;
- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- applicare integralmente per i dipendenti, tutte le vigenti norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso riguardanti la categoria e ad assicurare i dipendenti medesimi anche contro gli infortuni sul lavoro;

- segnalare senza indugio alla Provincia di Modena ogni fatto che possa turbare il regolare utilizzo dell'immobile;
- fornire a proprie spese eventuali e ulteriori arredi o attrezzature.

#### **16) AVVIAMENTO**

In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare il concessionario al termine del rapporto contrattuale a tale titolo nè nei confronti della Provincia di Modena, nè nei confronti dell'eventuale concessionario subentrante, trattandosi di rapporto di natura concessoria.

#### **17) PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI**

Di qualsiasi danno, senza riguardo alla natura e al suo ammontare, che a seguito del rilascio della concessione in argomento dovesse derivare a terzi, anche in relazione all'attività svolta all'interno del fabbricato, dovrà rispondere in proprio soltanto la Ditta concessionaria, che dovrà pertanto mantenere indenne la Provincia e farsi carico di tutte le spese che la Provincia stessa, eventualmente chiamata in causa, dovesse sostenere per contestazioni o addebiti di qualsiasi natura, compreso l'importo dei risarcimenti posti a suo carico in seguito a procedimenti e ricorsi di carattere legale/giudiziario.

#### **18) PENALITA' E CASI DI RISOLUZIONE ANCHE ANTICIPATA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

Nei casi di inadempimento ingiustificato degli obblighi di cui al presente atto, la Provincia di Modena potrà diffidare il concessionario ad adempiere, prefissandogli un congruo termine. Qualora il concessionario, diffidato ad adempiere, non vi provveda entro il termine prefissato, l'Amministrazione Provinciale potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza della concessione ed alla risoluzione anticipata del contratto con semplice preavviso di un mese, mediante raccomandata A/R. Nel caso di gravi violazioni di norme o leggi o inadempienze ritenute gravi, l'amministrazione potrà procedere alla motivata revoca immediata della concessione intimando l'immediata liberazione dei locali da parte del concessionario. Qualora alle irregolarità o inadempienze che possano aver dato luogo alla risoluzione anticipata del rapporto contrattuale consegua per l'Amministrazione Provinciale il diritto ad eventuali risarcimenti, la Provincia di Modena si rivarrà sulla cauzione, fatta salva ogni ed ulteriore azione di risarcimento per il danno eccedente, senza pregiudizio dell'eventuale azione penale. Costituisce grave inadempimento la perdita dei requisiti soggettivi indispensabili per essere intestatario di autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, lo svolgimento di attività non preventivamente comunicate alla Provincia di Modena ovvero lo svolgimento di attività non compatibili con la natura commemorativa del Parco disposti dalla Provincia di Modena o contrarie all'ordine pubblico. La Provincia si riserva la facoltà di effettuare controlli nei locali, sulla documentazione abilitante all'esercizio dell'attività commerciale e su ogni altro documento o autorizzazione richiamata nel presente atto concessorio.

#### **19) ELEZIONE DEL DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi, il concessionario elegge domicilio a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, mentre l'Amministrazione Provinciale elegge il proprio domicilio in Modena, Viale Martiri della Libertà n.34.

#### **20) OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI**

La presente concessione amministrativa si intende rilasciata esclusivamente per quanto riguarda l'aspetto patrimoniale, con espresso obbligo per la Ditta concessionaria di osservare nel contempo tutte le disposizioni di legge ed i regolamenti che possono riguardare eventuali opere in progetto. Prima di dar corso ad eventuali lavori presso i locali in oggetto, la Ditta dovrà munirsi delle autorizzazioni prescritte dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle N.T.A. del vigente P.R.G., se ed in quanto necessarie.

#### **21) FORO COMPETENTE**

Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno nella competenza del Tribunale di Modena.

## **22) SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di concessione sono interamente a carico del concessionario.

Allegati:

- verbale di consistenza
- planimetria edificio
- planimetria aree verdi
- offerta tecnica presentata in sede di gara