

Allegato (3) alla Determina a contrarre

COMUNE DI BORETTO

(Provincia di Reggio Emilia)

Rep. n. _____

**CONCESSIONE IN USO DI LOCALE DESTINATO AD ATTIVITA'
DI PUBBLICO SPETTACOLO CON ANNESSI PISTA DA BALLO,
PARCO E BAR PER SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO
ALIMENTI E BEVANDE, PER ANNI SEI.**

Premesso:

Che il Comune di Boretto è proprietario di locale situato nell'area Lido Po in via Argine Cisa n.9- Boretto, identificato catastalmente come segue:

- **foglio 2 mappale 72 Sub. 2** comprendente un edificio ad uso bar estivo, per somministrazione al pubblico alimenti e bevande e servizi di mq. 60,00 con annessi pista da ballo di mq.310,00 e area a parco di mq. 1.850,00 pertinenziale ad uso esclusivo ed area di accesso pedonale e carrabile ad uso comune alle attività insediate, a sud sul retro dell'edificio di mq. 650,00. L'immobile è dotato altresì di un contatore di alimentazione elettrica posizionato sul tetto dell'edificio generale (comprendente anche l'adiacente ristorante), unitamente al contatore gas e un pozzetto con contatore acqua posizionato sul retro del fabbricato.

- che il Comune di Boretto con deliberazione del G.C. n. 130 del 29.12.2016, esecutiva ai sensi di legge, ha disposto l'assegnazione in concessione del locale di cui sopra;

	- che il Responsabile del Servizio Territorio e Patrimonio con	
	Determinazione a contrarre n.----- del-----ha approvato il relativo	
	schema contrattuale, per la concessione del locale in oggetto, alle	
	condizioni specificate nella sopra citata deliberazione di G.C. n.130	
	del 29.12.2016.	
	Tutto ciò premesso, le parti:	
	L'anno ----- (duemiladiciassette), il giorno_____ (_____)	
	del mese di _____ nella residenza comunale sono	
	presenti:	
	COMUNE DI BORETTO con sede in Piazza San Marco n. 5 –	
	P.IVA -----, rappresentato dal Responsabile del Servizio	
	Patrimonio e Territorio Geom. Mauro Rossi nato a Poviglio il	
	15.09.1960 C.F. RSSMRA60P15G947I, domiciliato per la carica	
	presso la sede del Comune, (d'ora in poi denominato "Comune");	
	Sig. ----- con sede a ----- - CF P.IVA -----	
	-----, in qualità di (d'ora in poi	
	denominato "Concessionario");	
	convengono e stipulano quanto segue:	
	Art.1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE	
	Il Comune di Boretto, rappresentato dal Geometra Mauro Rossi,	
	concede in uso a....., rappresentato	
	da.....,	
	il locale destinato ad attività di pubblico spettacolo con annessi pista	
	da ballo, parco e bar per somministrazione al pubblico di alimenti e	

	bevande, ed area di accesso pedonale e carrabile ad uso comune	
	alle attività insediate, situato nell'area Lido Po in via Argine Cisa n.9 -	
	Boretto, identificato catastalmente come segue:- foglio 2	
	mappale 72 Sub. 2 comprendente un edificio ad uso bar per	
	somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e relativi servizi di	
	mq. 60,00 con annessi pista da ballo di mq.310,00 e area a parco di	
	mq. 1.850,00 pertinenziale ad uso esclusivo ed area di accesso	
	pedonale e carrabile ad uso comune alle attività insediate, a sud sul	
	retro dell'edificio di mq. 650,00. L'immobile è dotato altresì di un	
	contatore di alimentazione elettrica posizionato dell'edificio generale	
	(comprendente anche l'annesso ristorante), unitamente al contatore	
	gas e un pozzetto con contatore acqua posizionato sul retro del	
	fabbricato, il tutto meglio evidenziato nella planimetria allegata al	
	presente atto sotto la voce (Allegato 1).	
	La concessione avviene alle condizioni e secondo le modalità di	
	seguito specificate.	
	ART. 2) DURATA DELLA CONCESSIONE	
	La presente concessione in uso dell'immobile di cui sopra, della	
	durata di anni 6 (sei), ha inizio il _____ con scadenza	
	il_____ e potrà essere eventualmente rinnovata per un	
	periodo non superiore ad ulteriori anni 6 (sei), con il consenso delle	
	parti .	
	La presente concessione non può essere rinnovata in modo tacito,	
	ma solo previa richiesta del Concessionario che dovrà pervenire in	

	forma scritta, all'Amministrazione comunale, almeno sei mesi prima	
	della scadenza. Il Concessionario, si impegna a riconoscere e	
	rispettare il diritto del Comune di revocare in qualunque momento, a	
	giudizio insindacabile dell'Amministrazione, la concessione ottenuta,	
	la quale è pertanto da intendersi precaria e revocabile "ad nutum"	
	mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata con	
	preavviso di anni uno, nel caso in cui si rendesse necessario l'utilizzo	
	dell'immobile per dimostrati usi pubblici e di interesse collettivo. Allo	
	stesso Concessionario è riconosciuta la facoltà di disdetta della	
	concessione mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica	
	certificata con preavviso di almeno un anno.	
	Il Comune ha la facoltà di revocare il diritto di uso dei locali in capo al	
	Concessionario, qualora lo stesso non svolga l'attività pattuita e	
	comunque venga gravemente meno agli impegni assunti con la	
	presente concessione.	
	Alla scadenza della concessione tutti i locali rientreranno nella piena	
	proprietà del Comune di Boretto, senza rimborso alcuno.	
	Alla data di cessazione della presente concessione, il concessionario	
	dovrà riconsegnare i locali in buono stato e, in difetto, sarà tenuto al	
	risarcimento dei danni, salvo il normale deperimento d'uso.	
	Art.3) IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL COMUNE DI BORETTO	
	L'Amministrazione Comunale di Boretto si impegna a mettere a	
	disposizione del Concessionario il locale, destinato ad attività di	
	pubblico spettacolo con annessi pista da ballo, parco e bar per	
	somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con relative aree	

	di pertinenza situato nell'area Lido Po in via Argine Cisa n.9 -	
	Boretto, da destinare ad attività commerciale e di pubblico	
	spettacolo.	
	I locali sono consegnati, nello stato di fatto in cui si trovano e che il	
	Concessionario accetta e dichiara di conoscere con la sottoscrizione	
	del presente contratto, dotati di impianti conformi alla normativa	
	vigente in tema di sicurezza, senza arredi e attrezzature. Sono posti	
	a carico del Comune tutti gli interventi di manutenzione straordinaria	
	richiamati al punto 2) del Discipline Tecnico prestazionale, allegato	
	al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la voce	
	(Allegato 2).	
	Art.4) IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO	
	Il Concessionario a sua volta si impegna e si obbliga a:	
	. individuare un referente al quale l'Amministrazione comunale potrà	
	rivolgere per qualsiasi comunicazione;	
	. condurre direttamente il locale per attività di pubblico spettacolo,	
	somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar), per tutta la	
	durata della concessione con garanzia di funzionamento nel periodo	
	estivo e durante le principali manifestazioni sportive, culturali e	
	ricreative del paese;	
	. non cambiare la destinazione d'uso del locale che gli è affidato in	
	concessione esclusivamente per attività diretta, di pubblico	
	spettacolo e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande	
	(bar) ;	

	<ul style="list-style-type: none">· effettuare ogni qual volta necessario, i lavori di manutenzione ordinaria sull'edificio e nelle aree esterne di pertinenza a proprie cure e spese, come richiamati al punto 1) del Disciplinare Tecnico prestazionale allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la voce (Allegato 2);	
	<ul style="list-style-type: none">· sostenere gli oneri connessi al rilascio di tutte le autorizzazioni o titoli necessari allo svolgimento dell'attività;	
	<ul style="list-style-type: none">· prestare a titolo di garanzia contrattuale, fideiussione bancaria e/o assicurativa "a prima richiesta" rilasciata da primario istituto di credito bancario e/o assicurativo di importo pari al 15% del canone complessivo pluriennale. il Comune potrà escutere, anche parzialmente, la garanzia fideiussoria ogni qualvolta il gestore si rendesse inadempiente alle obbligazioni contrattualmente assunte ovvero a copertura e indennizzo di eventuali danni arrecati alla struttura, agli ambienti ed alle attrezzature di proprietà del Comune date in concessione;	
	<ul style="list-style-type: none">· stipulare una assicurazione Incendio con garanzia "rischio locativo" e una assicurazione RCT/RCO, come dettagliato all'Art.12) per la durata dell'intero servizio. Le polizze potranno avere cadenza annuale o pluriennale, ma dovranno essere in vigore per tutta la durata della concessione. Il concessionario si impegna a produrre copia della quietanza di rinnovo e a inviarla al Comune per tutta la durata della concessione.	
	<ul style="list-style-type: none">· esercitare l'attività nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico – sanitaria e di	

	inquinamento acustico, nonché delle norme in materia di sicurezza e	
	prevenzione incendi;	
	. osservanza in particolare della normativa in materia di inquinamento	
	acustico, in relazione alla tipologia di zonizzazione acustica del	
	territorio di Boretto in cui ricade il locale prevedendo, se necessario,	
	adeguate opere di mitigazione e/o contenimento delle emissioni	
	sonore;	
	. ottenere, se necessarie, tutte le autorizzazioni in materia edilizia,	
	urbanistica e igienico – sanitaria nonché quelle sulla destinazione	
	d’uso dei locali e degli edifici, prevenzione incendi e sicurezza;	
	. non eseguire qualsiasi intervento di modifica dei locali senza il	
	consenso scritto del Comune;	
	. prevedere un’orario minimo di apertura dei locali da condividere con	
	l’Amministrazione comunale;	
	. installare Slot machine, VLT (Video Lottery Terminal) e/o Totem	
	telematici, o altre apparecchiature simili e, nel caso l’Amministrazione	
	abbia aderito al progetto, richiedere a quest’ultima il marchio Slot	
	freE-R, previsto nel "Piano integrato per il contrasto, la prevenzione e	
	la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco patologico 2014-	
	2016" approvato con delibera dell’Assemblea legislativa della	
	Regione Emilia-Romagna nr. 154 del 11/03/2014 e successiva	
	modifica con delibera nr. 166 del 25/06/2014;	
	. consentire la disponibilità gratuita a favore del Comune per l’utilizzo	
	dell’area pista da ballo e parco, per la realizzazione di:	

	<ul style="list-style-type: none"> • Manifestazioni o spettacoli organizzate, promosse o 	
	patrocinate dal Comune in occasione di fiere, sagre e	
	iniziative varie, in numero massimo pari a 6 all'anno; la	
	disponibilità sarà concordata di volta in volta per il periodo	
	strettamente necessario allo svolgimento dell'evento;	
	Rimarranno a carico del Comune le manutenzioni straordinarie di cui	
	l'immobile possa aver bisogno, come specificato al precedente Art.	
	3).	
	ART. 5) CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE	
	Il Concessionario si obbliga a corrispondere al Comune di Boretto, un	
	canone annuo pari ad € _____ corrispondente a rate	
	mensili di € _____ da pagarsi entro il giorno 10 (dieci) di ogni	
	mese, mediante bonifico bancario alla Tesoreria comunale di seguito	
	indicata: BANCO COOPERATIVO EMILIANO – Agenzia di Boretto	
	iban IT 73 S 08623 66170 000430139408.	
	Il canone tiene conto dell'ubicazione degli immobili in area golenale	
	esondabile, pertanto nulla potrà essere preteso dal concessionario in	
	caso di esondazione del Fiume Po e di eventuali allagamenti dei	
	locali.	
	Il canone sarà aggiornato annualmente, in ragione del 75% delle	
	variazioni dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati	
	senza tabacchi, rilevate dall'ISTAT l'ultimo mese disponibile con	
	riferimento allo stesso mese dell'anno precedente.	
	Il mancato pagamento in tutto o in parte per due mensilità, anche	
	non consecutive, del canone di concessione alle scadenze mensili	

	pattuite, costituirà automaticamente il Concessionario, in mora, con	
	decorrenza immediata degli interessi da riconoscersi al Comune al	
	Tasso legale maggiorato di tre punti percentuale. Tale mancato	
	pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni	
	caso il Comune a chiedere la risoluzione di diritto del contratto di	
	concessione qualora la pendenza non venga tolta, unitamente agli	
	oneri accessori, entro 15 (quindici) giorni dalla intimazione.	
	Art. 6) GARANZIE FIDEJUSSORIE	
	Il concessionario ha presentato la fideiussione “a prima richiesta”	
	n_____ del _____ rilasciata da	
	_____ a garanzia delle obbligazioni assunte, di	
	importo di €_____ pari al 15% del canone complessivo,	
	con scadenza coincidente con la scadenza della concessione e la	
	stessa perderà automaticamente efficacia, anche in difetto di sua	
	restituzione, al termine del periodo di concessione e dovrà essere	
	rinnovata in caso di rinnovo della concessione. Il Comune potrà	
	escutere, anche parzialmente, la garanzia fidejussoria ogni qual volta	
	il gestore si rendesse inadempiente alle obbligazioni	
	contrattualmente assunte, ovvero a copertura e indennizzo di	
	eventuali danni arrecati alla struttura, agli ambienti, alle attrezzature e	
	agli impianti di proprietà del Comune, dati in concessione.	
	Con detta fidejussione l'istituto assicurante si obbliga a pagare a	
	“prima richiesta” scritta da parte del Comune, con rinuncia al	
	beneficio di preventiva escussione del debitore principale e senza	

	poter sollevare eccezioni di sorta neppure in caso di opposizione al	
	pagamento da parte del debitore principale.	
	Art.7) INDISPONIBILITA' DEGLI SPAZI ASSEGNATI	
	E' fatto divieto al concessionario di concedere o sub-concedere a	
	terzi o comunque di consentire l'uso a terzi, nemmeno in parte e per	
	nessun motivo, dei locali concessi, senza preventiva autorizzazione	
	del Comune.	
	Il concessionario non potrà altresì destinare ad altro uso i locali	
	concessi per tutta la durata della presente concessione, salvo	
	esplicita autorizzazione da parte del Comune.	
	Art.8) ONERI ACCESSORI	
	E' fatto obbligo al concessionario di intestarsi e di provvedere	
	direttamente al pagamento delle utenze e spese ad uso esclusivo di	
	tutti i locali oggetto del presente atto: gas, acqua, energia elettrica,	
	tassa/tariffa rifiuti.	
	Art.9) CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI	
	L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova,	
	nelle condizioni descritte nel verbale di consegna (redatto in	
	concomitanza con la sottoscrizione del presente contratto di	
	concessione) e tali dovranno essere riconsegnati al proprietario al	
	termine della concessione del diritto di uso, salvo la normale usura e	
	le opere di miglioria od innovative nel frattempo autorizzate ed	
	apportate dal Concessionario. <i>La consegna avverrà entro 10 giorni</i>	
	<i>dall'invito scritto del Comune, espletate le procedure di gara,</i>	
	<i>successivamente alla predisposizione della Determina Comunale di</i>	

	<i>affidamento della Concessione e dietro presentazione, da parte del</i>	
	<i>Concessionario, della garanzia fidejussoria e copertura assicurativa.</i>	
	Il Concessionario è costituito custode dei locali concessi ed esonera	
	il Comune di Boretto da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti	
	Al termine della concessione i locali dovranno essere restituiti nello	
	stesso stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale	
	deperimento d'uso, con facoltà scritta del Comune di chiederne il	
	ripristino, rispetto alle modifiche apportate e non autorizzate.	
	Art.10) SOPRALLUOGHI ED ISPEZIONI	
	Il Comune si riserva la facoltà di accesso e controllo ai locali senza	
	obbligo di preavviso. Indagini e sopralluoghi potranno essere	
	effettuati in qualsiasi momento, tramite il personale del Comune o di	
	strutture ad esso collegate.	
	Art 11) PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI	
	Di qualsiasi danno, senza riguardo alla sua natura ed al suo	
	ammontare che a seguito del rilascio della concessione dei locali in	
	argomento dovesse derivare a terzi, anche in relazione all'attività	
	svolta all'interno del fabbricato, dovrà rispondere in proprio soltanto il	
	Concessionario, che dovrà pertanto mantenere indenne il Comune e	
	farsi carico di tutte le spese che il Comune stesso, eventualmente	
	chiamato in causa, dovesse sostenere per contestazioni o addebiti di	
	qualsiasi natura, compreso l'importo dei risarcimenti posto a suo	
	carico in seguito a procedimenti e ricorsi di carattere	
	legale/giudiziario.	

Art. 12) COPERTURA ASSICURATIVA

Il concessionario ha presentato polizza assicurativa n_____

del _____ rilasciata da _____ adeguata

e congrua a copertura assicurativa, con massimali adeguati e

comunque non inferiori ad € 500.000,00 (un milione) nella forma a

“rischio locativo”, a copertura di tutti i rischi per incendio, scoppio, e

atti vandalici, fino ad assicurare il valore commerciale

dell'immobile.

Il Concessionario ha presentato altresì adeguata e congrua

copertura assicurativa, per la responsabilità civile verso terzi

(includendo nei terzi anche il Comune, i suoi dipendenti e

collaboratori in genere), prevedendo massimali minimi di €

2.000.000,00 (duemilioni) per sinistro, col limite di € 1.000.000,00

(unmilione) per danni a persone e di € 1.000.000,00 (unmilione) per

danni a cose. La polizza prevede l'operatività della garanzia R.C. O.

derivante dallo svolgimento dell'attività del Concessionario.

Il Concessionario si assumerà direttamente ogni rischio e

responsabilità per eventuali danni che dovessero derivare

all'immobile, nonché a cose o persone, fino a quando non avrà

adempito ai suddetti obblighi.

Art. 13) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune si riserva la facoltà di recedere dal contratto nelle ipotesi

di:

	<ul style="list-style-type: none"> • sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, 	
	esclusa la forza maggiore, per oltre 15 giorni consecutivi;	
	<ul style="list-style-type: none"> • messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del 	
	soggetto aggiudicatario;• violazione del divieto di utilizzare, anche	
	parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della	
	concessione per usi, attività o finalità diverse da quelle convenute;	
	<ul style="list-style-type: none"> • interruzione della copertura assicurativa richiesta per la 	
	gestione del servizio;	
	<ul style="list-style-type: none"> • inadempimento del Concessionario di anche una sola clausola 	
	del contratto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • morosità, nel pagamento del canone di due mesi, anche non 	
	consecutivi;	
	<ul style="list-style-type: none"> • gravi danni arrecati dal Concessionario – o per causa del 	
	concessionario - per fatti propri, alle strutture, locali, ed aree date in	
	concessione;	
	<ul style="list-style-type: none"> • vengano meno per qualsiasi motivo i requisiti soggettivi e 	
	professionali necessari al possesso della autorizzazione di pubblico	
	spettacolo e di somministrazione alimenti e bevande.	
	<ul style="list-style-type: none"> • intervengano mutamenti nella compagine sociale del 	
	Concessionario (<i>secondo le clausole previste nel bando di gara</i>),	
	senza la preventiva richiesta scritta e conseguente approvazione	
	scritta da parte del Comune.	
	La facoltà di risoluzione “ipso jure” ai sensi dell’art.1456 del Codice	
	Civile è esercitata dall’Amministrazione con il semplice preavviso	

	scritto di trenta giorni, senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere.	
	La risoluzione del contratto fa sorgere in capo al Comune il diritto di incamerare la garanzia prestata, fatto salvo il risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti alla	
	condotto anticontrattuale del Concessionario.	
	Art. 14) SPESE CONTRATTUALI	
	Tutte le spese relative al presente contratto, nessuna esclusa e quindi inclusa la registrazione, sono interamente a carico del Concessionario.	
	Art.15) CLAUSOLA COMPROMISSORIA	
	Ogni controversia che potesse insorgere in merito all'applicazione della presente concessione, sarà rimessa al giudizio di un Comitato di tre arbitri, di cui due nominati da ciascuna delle parti, ed il terzo di comune accordo.	
	Art.16) FORO COMPETENTE	
	Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno nella competenza del Tribunale di Reggio Emilia.	
	Letto, confermato e sottoscritto.	
	Boretto, _____	
	p. Comune di Boretto	
	p. concessionario	

