

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

Provincia di Pordenone

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE E GESTIONE DEL FABBRICATO AD USO
ATTIVITA' RICETTIVA / TURISTICA, DI PROPRIETA' COMUNALE,
UBICATO NEL CAPOLUOGO IN PIAZZA CARDINALE BARBO n°2/3 e n°2/4.

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di

TRA

il geom. _____ - nato a _____ il
_____, domiciliato per la carica presso la sede
dell'Ente che rappresenta, il quale interviene nel presente
atto in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune
di Sesto al Reghena (PN) con sede in Sesto al Reghena Piazza
Castello n. 1 (c.f. _____ e p.i.
_____) nella sua qualità di Responsabile del
Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del
D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e del Decreto Sindacale n. _____
del _____, di seguito per brevità denominato anche
semplicemente "Concedente";

E

il/la Sig./ra _____, nato/a a
_____ il _____, di seguito
denominato/a semplicemente "Concessionario", in qualità di
titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante
della Società _____ con sede a
_____ in Via
_____ n. _____ c.f.
_____ e p.i. _____,

iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di _____ al REA n. _____ si conviene e si stipula quanto segue:

Premesso che:

- il Comune di Sesto al Reghena è proprietario dell'immobile sito nel Capoluogo in Piazza Cardinale Barbo n°2/3 e n°2/4, come meglio individuato nella Planimetria ALLEGATO G, nonché proprietario dell'area a verde e dei percorsi carrabili, denominati Brolo Burovich come meglio individuati nella Planimetria ALLEGATO H;
- con Deliberazione della G.C. n. 8 del 15.01.2018 veniva deliberato di condividere i contenuti del bando redatto dal personale del Servizio Tecnico Comunale, nonché di incaricare il Responsabile del Servizio Tecnico di dare avvio alla procedura di affidamento;
- con Determinazione a contrarre n. 33 del 22.01.2018 del Responsabile del Servizio Tecnico, si è proceduto ad approvare il Bando per l'avvio di una procedura aperta per la concessione e gestione del fabbricato ad uso attività ricettiva/turistica, individuato nella Planimetria ALLEGATO G, e del Brolo Burovich, individuato nella Planimetria ALLEGATO H, lo schema del presente contratto ed i relativi allegati;

Tutto ciò premesso tra le parti sopraccitate e costituite nei nomi rispettivi, si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE/GESTIONE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Le premesse formano parte integrante del presente accordo. Il Concedente concede in concessione al concessionario, che accetta, l'unità immobiliare sita in Piazza Cardinale Barbo

n°2/3 e n°2/4 ad uso attività ricettiva / turistica, denominato "Barchessa Grande", costituito da due piani fuori terra, della superficie commerciale di circa mq. 427, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune al F. 35 mapp. 65 sub 6, comprensivo anche di:

- uno spazio, antistante il fabbricato, della superficie di mq. 360 ad uso esclusivo del Concessionario;
- un percorso carrabile realizzato con ghiaietto stabilizzato, della superficie di circa mq. 815;
- il giardino prospiciente il fabbricato, denominato "Brolo Burovich", che copre una superficie di circa mq 4950 comprese le aree e le scarpate lungo i corsi d'acqua denominati Rio Sebastian e Rio Sebastianutto;

come meglio individuato nell'allegata Planimetria ALLEGATO G, e Planimetria ALLEGATO H.

ART.2 - DESTINAZIONE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile indicato in premessa, con relative pertinenze, è concesso a corpo nello stato di fatto e di diritto, con la dotazione mobiliare e le attrezzature, utili all'esercizio di attività di ricettiva / turistica, indicate nell'ALLEGATO F.

ART.3 - DURATA DELLA CONCESSIONE E RINNOVO

L'immobile viene concesso per anni sei (6), prorogabili per un ulteriore periodo di sei (6) anni, previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché la corretta effettuazione delle opere di manutenzione ordinaria. Al termine della concessione i beni oggetto della concessione dovranno essere lasciati liberi da persone e cose, con

esplicita rinuncia ad indennità o risarcimenti di sorta, entro il termine improrogabile di giorni trenta (30) dalla scadenza contrattuale.

Il concessionario, almeno sei mesi prima della naturale scadenza del contratto, qualora intenda chiedere la proroga per ulteriori sei anni, dovrà formulare apposita istanza. E' fatta salva la facoltà del Concedente di accogliere detta istanza, ovvero rigettarla motivatamente. Sarà considerata motivazione valida e sufficiente la manifesta volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esperimento di una nuova procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della struttura.

ART.4 - RECESSO

Il Concessionario, per espresso patto tra le parti, ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, mediante lettera raccomandata o PEC almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione. In caso di recesso il canone sarà comunque dovuto interamente per anno di riferimento. Il Concedente si riserva la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per gravi ragioni di interesse pubblico. In tale ipotesi trova applicazione l'art. 21 quinquies "Revoca del provvedimento" della L. 07/08/1990, n. 241 e ss.mm.ii.

ART.5 - CLAUSOLE RISOLUTIVE

Il Concedente si riserva di revocare il contratto di concessione, decorsi 30 giorni dalla formale contestazione di inadempienza. Il Concessionario dovrà provvedere ad assolvere quanto contestato o dare risposta scritta motivata del mancato rispetto degli obblighi assunti entro il termine sopraccitato.

La revoca potrà essere applicata nel caso del mancato rispetto delle seguenti fattispecie:

- in riferimento alla proposta gastronomica, intesa come menù, la non valorizzazione della cucina locale / regionale, anche di confine.
- il mancato pagamento di sei mensilità consecutive del canone di concessione;
- il mancato inizio dell'attività nella struttura affidata entro il termine massimo di 60 giorni, dalla sottoscrizione del contratto;
- la sospensione dell'attività per un periodo superiore a 120 giorni naturali e consecutivi, senza l'autorizzazione liberatoria del Concedente;
- l'esecuzione / collocamento di opere / arredi non autorizzati o l'esecuzione degli stessi in modo difforme da quanto autorizzato;
- uso improprio o sostituzione dell'arredamento / attrezzature forniti dal concedente;
- la destinazione anche parziale e temporanea dei locali per finalità e usi diversi da quelli previsti dalla presente procedura aperta;
- la cessione del contratto;
- il trasferimento a terzi, a qualsiasi titolo, dell'esercizio dell'attività;
- sopravvenute esigenze di pubblico interesse / sicurezza;

Il Concedente potrà avvalersi della facoltà di non recedere dal contratto relativamente al mancato pagamento del canone di concessione applicando all'importo dovuto un interesse che

viene fissato in misura superiore del 3% rispetto a quello legale.

Il Concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

ART.6 - ONERI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario avrà i seguenti principali oneri:

- impegnarsi, comunque a propria cura e spese, a dotarsi di ogni autorizzazione, permesso, nulla-osta o licenza necessaria e prescritta dalla legge e/o da regolamenti o provvedimenti della Pubblica Amministrazione in materia;
- esonerare sin d'ora il Concedente da ogni conseguenza successiva all'eventuale diniego relativo alle autorizzazioni / permessi, rimanendo a suo carico il rischio relativo;
- rendersi responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza e del conseguente corretto utilizzo anche da parte di terzi dell'immobile; per tale compito il Concessionario dovrà incaricare un "Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione", il cui nominativo dovrà essere comunicato al Concedente, al quale saranno fornite tutte le istruzioni/informazioni necessarie e che, come tale, costituirà il referente in tutti i rapporti tra Concedente ed il Concessionario, in riferimento alla sicurezza;
- provvedere alla nomina, a propria cura e spese, del "Terzo responsabile" per ciò che riguarda gli impianti termici ai sensi del D.P.R. 26.08.1993 n° 415 e s.m. ed i.;

- la redazione del Documento di Valutazione dei Rischi (D.V.R.), registrare, conservare e mantenere periodicamente (con cadenza semestrale), gli impianti antincendio e di emergenza (estintori, porte Rei, uscite di sicurezza, maniglioni antipanico, luci di emergenza, rilevatori di fumo, cassette di Pronto Soccorso, ecc.), nonché predisporre il piano di evacuazione dal fabbricato;
- la verifica periodica degli impianti elettrici;
- la manutenzione e verifica periodica del servoscala;
- provvedere, a propria cura e spese, alla voltura, a proprio favore, del contratto di fornitura del gas, ed al pagamento delle relative fatture di fornitura;
- provvedere, a propria cura e spese, all'attivazione della fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua sanitaria e della telefonia, con intestazione dei contratti a proprio favore, ed al pagamento delle relative fatture di fornitura;
- rimborsare al Concedente il consumo per l'approvvigionamento dell'acqua potabile quantificata mediante idoneo conta litri;
- provvedere alla manutenzione ordinaria del fabbricato (ALLEGATO G) per tutta la vigenza del contratto e di ogni ulteriore intervento per l'adeguamento funzionale all'attività da svolgersi anche in relazione a normative future;
- assumere a proprio totale carico ogni onere relativo alla integrazione degli arredi/attrezzature dei locali;
- rinunciare a qualsiasi rivalsa, per eventuali migliorie che diventeranno "ipso facto" di proprietà del Concedente, ad esclusione degli arredi/attrezzature fornite dal

concessionario, che resteranno di proprietà dello stesso, fatto salvo quanto specificato nell'art.15;

- provvedere alla manutenzione ordinaria del Brolo Burovich, nonché dell'intero percorso di accesso all'area da Via Zanardini, evidenziato nella allegata planimetria (ALLEGATO H), come da piano di manutenzione all'uopo predisposto ed allegato (ALLEGATO I);
- osservare tutte le disposizioni normative in tema di assunzione, trattamento economico e previdenziale del personale dipendente;
- utilizzare i locali affidati in concessione solo per attività / manifestazioni / eventi legalmente riconosciuti ed autorizzati, che non ledano il pubblico pudore;
- non utilizzare i locali affidati in concessione per lo svolgimento di manifestazioni / incontri / dibattiti / congressi di carattere politico, senza l'ottenimento della preventiva autorizzazione del Questore;
- mantenere i locali e le aree con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia in modo da poterli riconsegnare nello stato di efficienza e conservazione risultanti al momento dell'affidamento;
- acconsentire il sopralluogo da parte dei funzionari, tecnici ed incaricati comunali, a tale funzione preposti, nei locali affidati in concessione per verificarne lo stato d'uso, o per qualsiasi altri motivo ritenuto necessario;
- rispettare tutte le prescrizioni contenute nel bando di gara e relativi allegati oltre a quanto offerto e specificato nel progetto di gestione presentato in sede di gara, ed allegato al presente contratto (ALLEGATO L);

- effettuare il pagamento di tutte le tasse, canoni e tariffe, relative alle normative vigenti ed a quelle che saranno introdotte da nuovi ordinamenti, riferite a fognature e depurazione, raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- accettare in concessione il fabbricato e le aree incluse nella concessione stessa, nello stato in cui si trovano al momento della consegna in quanto il Comune non può garantire la pulizia generale ed approfondita dei locali, né il riordino degli stessi;
- esonerare il Concedente da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o afferenti l'esercizio dell'attività svolta;
- ottenere la licenza per la somministrazione di alimenti e bevande, nonché le necessarie autorizzazioni sanitarie, attraverso gli uffici competenti;
- non utilizzare gli spazi concessi, adibendoli al gioco d'azzardo ed alle slot-machine.

Il Concedente avrà l'onere della manutenzione straordinaria del fabbricato, degli impianti e delle infrastrutture ed aree sopra menzionate.

Si precisa che il fabbricato è conforme alle normative sulla prevenzione incendi e non necessita del deposito della SCIA al Comando dei Vigili del Fuoco in quanto ai sensi della normativa vigente è al di sotto dei limiti imposti (numero persone e Kw potenzialità apparecchi a gas della cucina).

Resta, in ogni caso, salvo il diritto del Concedente al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anti-contrattuale del Concessionario.

ART.7 - SUBCONCESSIONE

Il Concessionario non potrà subconcedere o dare in comodato, neanche temporaneamente e/o parzialmente a terzi, le unità immobiliari in oggetto, pena la risoluzione del contratto.

ART.8 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione è convenuto nella somma annua di € 16.200,00 + I.V.A. da pagarsi con cadenza mensile, con rate anticipate, mediante bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale. Il Concessionario, alla firma del presente contratto, consegna la quietanza comprovante l'avvenuto versamento della prima rata anticipata del canone di concessione, in favore della Tesoreria Comunale.

A titolo incentivante e per consentire un adeguato riavviamento dell'attività, il canone del primo anno sarà scontato di una percentuale del 20% del canone offerto in sede di gara, mentre quello del secondo anno sarà scontato di una percentuale del 10% del canone offerto in sede di gara.

ART. 9 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 le parti convengono che il canone di concessione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del secondo anno di concessione, senza necessità di richiesta scritta del Concessionario, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT. L'adeguamento sarà pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati e riferito al mese di settembre.

ART. 10 - DESTINAZIONE

L'immobile che si concede in concessione è destinato ad uso attività di affittacamere con annesso ristorante. È fatto divieto al Concessionario di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la risoluzione del contratto.

ART. 11 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il Concessionario s'impegna a mantenere l'immobile concesso in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'intera struttura, compresa l'area esterna ed il Brolo Burovich (pulizia e gestione del verde come meglio specificato nell'ALLEGATO I). Sarà a carico del Concessionario la sostituzione del materiale mancante o danneggiato consegnatogli dal Concedente, con esclusione di quanto oggetto di normale usura dovuta al corretto utilizzo.

ART.12 – UTENZE

Il Concessionario dovrà provvedere alla voltura a nome proprio del contratto di fornitura del gas, nonché all'attivazione delle altre utenze, in tempo utile per l'inizio del servizio (Energia Elettrica, Acqua sanitaria, telefonia).

Art. 13 - MORA DEL CONCESSIONARIO

Il pagamento del canone, delle utenze o di quant'altro dovuto non può essere sospeso o ritardato da pretese eccezioni del Concessionario.

ART. 14 – STATO DEI LOCALI

Il Concessionario dichiara di avere esaminato i locali concessi e di averli trovati adatti all'uso convenuto, di

prenderli in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi come da verbale di consegna dell'immobile redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art.15 - MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE

Il Concessionario s'impegna ad effettuare, a propria cura e spese, tutte le eventuali addizioni e migliorie necessarie all'uso convenuto, con l'onere di richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni e/o concessioni dalle competenti autorità. La realizzazione da parte del Concessionario di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al miglioramento della funzionalità e gestione dei beni oggetto di concessione, che comportino modifiche dell'immobile, anche distributive (ad esempio la realizzazione del bagno esclusivo per ogni camera), in funzione della loro tipologia e valore aggiunto apportato, potranno essere oggetto di riduzione del canone da corrispondere al Concedente. Il Concessionario si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, in buono stato salvo il deperimento d'uso e pena il risarcimento dei danni.

ART. 16 - VISITA AI LOCALI

Il Concedente ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la concessione, per eventuali sopralluoghi di verifica dello stato d'uso, per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione o per qualsiasi altro motivo ritenuto necessario.

ART. 17 - RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla data di cessazione del contratto, il Concessionario consegnerà puntualmente al Concedente tutti i locali in buono

stato, sotto pena del risarcimento dei danni come da verbale di riconsegna redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 18 – MANLEVA

Il Concessionario è nominato custode dei beni concessi e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso; egli stesso esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile. Il Concessionario si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 19 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il Concessionario consegna contestualmente alla stipula del presente contratto una cauzione definitiva, a garanzia di tutti gli impegni che lo stesso assume a norma degli artt. 1936 e segg. del Codice Civile; detta cauzione è costituita nella misura del 10,00% (diecipercento) del canone offerto per l'intera durata della concessione, mediante polizza bancaria o assicurativa rilasciata da primario Istituto di Credito o primaria Compagnia di Assicurazioni, recante le clausole della rinuncia del fideiussore sia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale sia ad avvalersi dei termini di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché l'impegno del fideiussore stesso ad effettuare il pagamento della somma garantita entro quindici giorni dietro semplice richiesta scritta del Comune di Sesto al Reghena. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto, oltre la prima scadenza, e dovrà essere restituita

al Concessionario dopo il rilascio dell'immobile concesso ed a seguito di apposito verbale di riconsegna, sempre che siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Il Concessionario consegna apposita polizza a garanzia dei danni all'immobile (rischio incendio - atti vandalici - eventi atmosferici) per un massimale per ogni sinistro di € 1.000.000,00 - Polizza n. _____rilasciata in data _____ dalla _____ - agenzia di _____; una polizza RCT/O a copertura della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (intendendosi per terzi anche il Comune, gli utenti e loro familiari ed accompagnatori, i prestatori di lavoro, i dipendenti e collaboratori), per un massimale per ogni sinistro di € 1.500.000,00 , ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dalla conduzione dell'immobile e dall'esercizio dell'attività cui il complesso è vincolato - Polizza n. _____rilasciata in data _____ dalla _____ - agenzia di _____.

Il Concessionario consegna altresì idonea polizza assicurativa per un massimale per ogni sinistro di € 2.500.000,00 contro eventuali avvelenamenti ed intossicazioni derivanti dall'ingerimento da parte degli utenti di bevande ed alimenti forniti e somministrati, da mantenere valida ed efficace per

tutto il periodo di vigenza della concessione - Polizza n.
_____ rilasciata in data _____ dalla
_____ - agenzia di
_____.

ART. 20 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Le spese di registrazione del contratto e le imposte di bollo sono a carico del solo Concessionario. Il Concedente si assumerà l'onere di adempiere agli obblighi di registrazione. Sono a carico del Concessionario tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

ART. 22 – COMPETENZA GIURIDICA

A tutti gli effetti della presente concessione, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il Concessionario dichiara di eleggere domicilio in Comune di Sesto al Reghena. Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di concessione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e s.m. ed i., in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti. Per la definizione delle controversie è competente il Foro di Pordenone.

ART. 23 – NORME FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti rinviando a quanto disposto dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile concesso e relative aree vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni

concernenti sia la Pubblica Sicurezza, il Commercio ed i regolamenti di igiene e di polizia urbana.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate delle leggi speciali in materia, in quanto applicabili.

Le parti si autorizzano reciprocamente ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m. ed i. a fornire i propri dati a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto concessorio o comunque ad esso strettamente collegati.

Letto, confermato e sottoscritto in segno di completa accettazione.

Per il Concedente (_____)

Il Concessionario (_____)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti, previa lettura delle clausole contenute nella presente scrittura, dichiarano di approvare espressamente gli articoli n.1 (OGGETTO DELLA CONCESSIONE/GESTIONE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO)- n. 3 (DURATA DELLA CONCESSIONE E RINNOVO) - n. 5 (CLAUSOLE RISOLUTIVE) - n. 6 (ONERI DEL CONCESSIONARIO) - n. 8 (CANONE DI CONCESSIONE) - n. 19 (GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI).

Il Concessionario (_____)