

## SCHEMA DI CONTRATTO

### **CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI COMUNALI SITI A SAN TEODORO IN LOCALITA' LA PISCHERA DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI RISTORANTE/BAR, DENOMINATO "LA PISCHERA" PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.**

\* \* \*

L'anno duemilaventitre, addì ..... del mese di ..... nella sede Comunale,

T R A

**IL COMUNE DI SAN TEODORO**, con sede in Via G. Deledda, 15, Codice Fiscale: 80003270917 P. Iva: 00913810917, legalmente rappresentato in questo atto dal Responsabile del servizio ..... Dott. ...., nato a ..... il ....., codice fiscale ..... e domiciliato per la carica presso la sede legale del Comune (di seguito anche "**Concedente**" o "Comune");

**E**

....., con sede in ..... via  
....., codice fiscale ....., partiva IVA .....  
e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di ....., legalmente rappresentata dal Sig.  
....., nato a ..... il ..... e residente a  
..... in via ....., codice fiscale ..... (di seguito anche  
"**Concessionario**" e, congiuntamente con la Concedente, le "**Parti**)

### **PREMESSO CHE**

- Il Comune è proprietario di un immobile sito a San Teodoro in località La Pischera, individuato catastalmente al Foglio 7, Particella 26 del Comune Censuario di San Teodoro, destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande con annessa area di pertinenza, il tutto così come meglio descritto nei seguenti allegati:
  - inquadramento aree;
  - planimetria immobile;
  - planimetria catastale;di seguito raccolti sotto la voce (allegato A) e come da verbale di consistenza ed inventario sotto la voce (allegato B);
- con Determinazione del Responsabile del Servizio Finanziario n. 1189 in data 08.11.2022 è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica (in seguito anche la 'Procedura') volta ad individuare il soggetto a cui affidare in concessione i locali, da adibire esclusivamente ad esercizio di somministrazione di

alimenti e bevande (bar – ristorante) e contestualmente sono stati approvati il disciplinare di gara e lo schema di contratto regolante i rapporti con il futuro concessionario;

- ad esito della procedura pubblica svolta con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa prezzo/qualità del progetto di gestione, l’offerta presentata da \_\_\_\_\_ (in seguito anche l’“Offerta”) è risultata la migliore e si è proceduto con gli adempimenti previsti per l’affidamento in concessione;
- costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto tutta la documentazione della Procedura, compresa l’Offerta ed i relativi impegni di natura economica in essa presenti migliorativi e non in contrasto con quanto prescritto dalla documentazione di gara, il tutto conservato presso l’ufficio tecnico del Concedente e firmato per accettazione integrale, senza riserva alcuna, da parte del concorrente;
- con Determinazione del Responsabile del Servizio Finanziario n. .... in data ....., vista la regolarità degli atti di Procedura e conseguenti accertamenti svolti, è stato disposto l’affidamento in concessione dei locali a \_\_\_\_\_ nonché la stipula del rispettivo contratto di concessione, che le Parti intendono formalizzare con il presente atto;

Le Parti, tutto ciò premesso,

## **DICHIARANO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 PREMESSE**

Le premesse, i documenti ivi richiamati, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto (in seguito anche il “Contratto”), assumendo, a tutti gli effetti, valore di patto. Con la sottoscrizione del Contratto si intende, in particolare, integralmente conosciuto, compreso ed accettato dalle Parti quanto previsto dai seguenti documenti, allegati:

- disciplinare di gara della Procedura prot. n. .... in data ..... (**Allegato C**);
- l’Offerta in data ..... (**allegato D**) sottoscritta e presentata dal Concessionario nell’ambito della Procedura.

### **Art. 2 OGGETTO E FINALITA’ DELLA CONCESSIONE**

Il Comune concede in uso a \_\_\_\_\_, i Locali siti a San Teodoro in località La Pischera, identificati all’Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati dell’Ufficio Provinciale di Nuoro con i seguenti estremi catastali: Foglio 7, Particella 26, con superficie lorda complessiva pari a mq. 207 circa, oltre area di pertinenza di mq. 750 circa, e area parcheggi per l’utenza pari a circa mq. 1.000, il tutto come dettagliatamente evidenziato nelle planimetrie di cui alla voce (**Allegato A**).

I locali e le aree pertinenziali si articolano nei seguenti vani:

- area Somministrazione alimenti e bevande di mq. 111,94;
- servizi igienici di mq. 16,13;
- zona cucina di mq. 29,72;

- zona dispensa + wc personale + disimpegno, di mq. 20,33;
- area di pertinenza esterna di mq. 750 circa;
- area parcheggio utenza di mq. 1.000 circa.

I Locali e le aree sono consegnati dal Concedente al Concessionario in data odierna e delle operazioni di consegna è redatto apposito verbale di consistenza ed inventario, sottoscritto dalle Parti per accettazione ed a comprova dello stato di fatto (**Allegato B**).

Il Concessionario dovrà valersi dei Locali e aree concessi destinandoli esclusivamente ad esercizio commerciale per l'attività di somministrazione e vendita di alimenti e bevande da espletarsi nelle modalità, definite per gli "esercizi di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande" (bar - ristorante)

Non è consentito lo svolgimento di attività diverse rispetto a quelle di cui al presente articolo, nonché in generale l'offerta di ogni altro prodotto/categoria/servizio non espressamente rientrante nella categoria di somministrazione di alimenti e bevande.

L'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere espletato dal Concessionario nel pieno rispetto di quanto previsto dalla Legge della Regione Sardegna 18.5.2006, n. 5 e s.m.i. rubricata "Disciplina generale delle attività commerciali", in conformità con quanto previsto dalla vigente normativa in materia di orari di pubblici esercizi, e comunque nel rispetto delle normative in materia di igiene, sanità, commercio e sicurezza dei luoghi di lavoro.

E' altresì a carico del Concessionario l'obbligo di ottenere, dalle competenti Autorità/Enti ogni autorizzazione e parere prescritti dalla normativa vigente nel corso dell'affidamento quali necessari ai fini dell'espletamento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

È vietata la cessione anche parziale del presente atto. A parziale deroga del predetto divieto di cessione, può essere disposto il subentro nella presente concessione del soggetto (in seguito anche il "Cessionario") a cui il Concessionario abbia eventualmente trasferito la licenza commerciale necessaria per l'espletamento dell'esercizio commerciale di cui al presente articolo; il subentro nella presente concessione non potrà comunque essere garantito per un periodo superiore alla durata della presente concessione; sono nulle le pattuizioni contrarie o in deroga.

Tale subentro è comunque subordinato all'autorizzazione scritta del Concedente che sarà rilasciata a seguito della verifica del possesso da parte del Cessionario dei seguenti requisiti: i) il possesso dei requisiti di ordine generale di cui al disciplinare di gara.; ii) il possesso di uno dei requisiti di cui all'art. 2, comma 4, della L.R. 18.5.2006 n. 5 della Regione Sardegna ; iii) l'assenza di pendenze, situazioni debitorie nei confronti del Comune di San Teodoro.

Il Cessionario dovrà trasmettere al Concedente, prima della stipula dell'atto di concessione, la garanzia definitiva di cui al successivo art. 11 e la polizza assicurativa di cui al successivo art. 7. Il Cessionario sarà obbligato negli stessi modi e termini del Concessionario e subentrerà nella concessione per il solo tempo residuo rispetto alla durata contrattuale di cui al successivo art. 3.

Alla concessione oggetto del presente Contratto non si applicano le norme relative alla locazione, salvo quando espressamente richiamate dalle disposizioni del presente atto.

### **Art. 3 DURATA**

La concessione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per ugual periodo, previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto al regolare adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste.

E' escluso il rinnovo tacito. Alla scadenza del suddetto termine, il Contratto cesserà automaticamente ed improrogabilmente di avere ogni efficacia, senza che possa essere riconosciuta in favore del Concessionario alcuna forma di indennizzo, rimborso o compenso a qualsiasi titolo.

Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose.

E' data la facoltà al Concessionario di recedere anticipatamente dalla concessione, dandone comunicazione al Concedente mediante lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata da inviarsi con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima del termine in cui il recesso deve avere esecuzione; anche in tal caso il concessionario dovrà provvedere al versamento del canone sino alla scadenza di tale termine.

Il Concessionario, in caso di recesso anticipato senza il rispetto del predetto termine di preavviso, sarà tenuto a rifondere al Concedente, a titolo di risarcimento danni, l'importo pari all'eventuale minore entrata derivante dall'assegnazione della concessione ad altro soggetto. Il Concessionario, in nessun caso, potrà sospendere il contratto di propria iniziativa, nemmeno quando siano in corso controversie con il Concedente, pena la decadenza della concessione, con oneri ad esclusivo carico del Concessionario.

Alla scadenza della concessione e comunque in ogni caso di cessazione della sua efficacia, entro i successivi 15 (quindici) giorni il Concessionario, a propria cura e spese, deve procedere alla riconsegna dei Locali e dei beni concessi unitamente ad essi nello stato originale in cui gli sono stati affidati salvo il normale deperimento d'uso, liberi da persone e cose diverse dai predetti beni, con tutte le aggiunte e/o migliorie inamovibili realizzate, fatto salvo l'obbligo di messa in pristino da parte del Concessionario se richiesto dalla Concedente.

In caso di mancata rimozione dei beni e/o mancata messa in pristino nel rispetto del predetto termine di giorni 15 (quindici) dalla conclusione del contratto, provvederà d'ufficio il Concedente con spese a carico del Concessionario.

In caso di ritardata restituzione il Concessionario sarà altresì tenuto a corrispondere, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dei Locali, un'indennità di occupazione pari all'importo pro die del canone, come da ultimo aggiornamento, maggiorato del 20% (ventipercento). Eventuali contratti o atti di impegno che il Concessionario dovrà / potrà sottoscrivere nel periodo di vigenza del presente atto non potranno superare la durata della concessione stessa.

### **Art. 4 CANONE**

A fronte dell'affidamento dei Locali, il Concessionario è tenuto a corrispondere al Concedente un canone annuo di concessione pari ad euro ...../00) **oltre IVA di legge**, derivante da quanto indicato in

Offerta (in seguito anche il “Canone”), da pagarsi in rate trimestrali anticipate su uno dei conti correnti indicati dal concedente in fattura.

A partire dal quarto anno successivo a quello di stipula del presente atto, e così per ogni anno successivo fino alla cessazione del Contratto, il Canone, a prescindere dall’eventuale comunicazione da parte del Concedente, sarà automaticamente adeguato, in misura pari al 100% delle variazioni dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell’anno solare precedente (ad esempio in caso di sottoscrizione del contratto di concessione in data 1 dicembre 2022, il canone sarà soggetto ad aggiornamento dal 1 dicembre 2025 prendendo come riferimento il periodo intercorrente tra il 30 novembre 2024 e il 30 novembre 2025; successivamente si procederà con riferimento ai dodici mesi precedenti). Fermo restando quanto previsto in materia di decadenza della concessione al successivo articolo 10 , nel caso di ritardato pagamento del canone, così come di qualsiasi altro importo dovuto, sarà applicata a carico del Concessionario un’indennità di mora nella misura del tasso legale vigente. Il concessionario potrà anche recuperare il mancato pagamento del canone attingendo dalla polizza fidejussoria presentata che dovrà essere prontamente rimpinguata.

#### **Art. 5 OBBLIGHI E DIVIETI**

La concessione s’intende accordata senza pregiudizio dei diritti di terzi, con l’obbligo da parte del Concessionario di osservare tutti i regolamenti comunali adottati dal Comune ed ogni disposizione di legge, o ad atto equipollente, in materia di sicurezza, applicabili e compatibili con la natura dei Locali, manlevando il Concedente da qualsivoglia responsabilità.

Il Concessionario risponde in proprio di tutti i danni, senza riguardo alla natura e all’ammontare dei medesimi, che in dipendenza dell’occupazione potessero derivare a terzi, tenendo indenne il Concedente da ogni pretesa, azione o ragione di risarcimento.

Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, deve essere in possesso di tutte le licenze, autorizzazioni e provvedimenti di Autorità/Enti previsti dalle vigenti normative quali necessari per lo svolgimento dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande. Sono a carico del Concessionario il pagamento ed ogni altro onere inerente le utenze relative ai Locali (a titolo esemplificativo e non esaustivo: energia elettrica, gas o teleriscaldamento, acqua, etc...), ivi compreso il pagamento di tasse e contributi, nazionali e/o locali, riferibili ai Locali (a titolo esemplificativo: TaRi, etc). Pertanto, prima dell’avvio dell’attività, tutti i contratti relativi alle utenze dei Locali devono essere attivati a nome, cura e spese del Concessionario, che è tenuto pertanto alla volturazione a proprio carico nonché a porre in essere, a proprie cura e spese e in osservanza delle eventuali indicazioni in proposito del Concedente, ogni adempimento necessario alla predisposizione e posa in opera dei contatori dedicati ai Locali, laddove questi non fossero presenti al momento della consegna dei Locali.

Il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le disposizioni previste nel presente atto, a condurre correttamente i Locali, ed è altresì obbligato a:

- a) consentire l’accesso ai Locali agli addetti del Concedente incaricati di sopralluoghi e controlli, prestando la massima collaborazione ed esibendo, a richiesta degli stessi, il presente atto ed

ogni altro documento ad esso inerente. Il Concessionario si impegna a consentire e a collaborare in ordine a qualsivoglia accertamento e verifica che il Concedente si riserva di svolgere, in qualunque momento e anche senza preavviso, al fine di valutare il pieno rispetto di quanto previsto nel Contratto;

- b) mantenere costantemente in condizioni di ordine, pulizia e igiene i Locali e le aree di pertinenza garantendo altresì la manutenzione delle aree a verde di pertinenza così come risultante dalla planimetria allegato A);
- c) osservare ogni provvedimento, attuale e futuro, emanato dalle competenti Autorità Statali, Regionali e/o Comunali;
- d) dare pronta e completa attuazione alle ordinanze del Sindaco, ed alle eventuali richieste o prescrizioni delle strutture comunali competenti, accollandosi eventuali oneri e spese di manutenzione ordinaria;
- e) corrispondere il Canone ed ogni altro importo dovuto nei confronti del Concedente, nel pieno rispetto delle scadenze previste;
- f) astenersi dallo svolgimento, in qualunque area oggetto della concessione, di ogni attività connessa al gioco d'azzardo o alle scommesse, compresa l'installazione di apparecchiature di gioco lecito (es: slot machine, video poker, etc...);
- g) adibire i Locali allo svolgimento esclusivo delle attività di somministrazione di alimenti e bevande e di quelle ad esse strettamente connesse;
- h) garantire un'utilizzazione dei beni sempre compatibile con le disposizioni normative vigenti in materia impiantistica ed in ottemperanza alle prescrizioni del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., preservando l'idoneità degli impianti e comunicando al Concedente, tempestivamente, ogni circostanza e/o fonte di pericolo, di cui venga a conoscenza;
- i) effettuare la manutenzione ordinaria e mantenere sempre in perfetto stato di utilizzo i dispositivi antincendio;
- j) dare pronta notizia al Concedente in ordine al verificarsi di atti vandalici, furti, etc., mediante pec indirizzata a ..... e corredata di documentazione fotografica e relativa denuncia alle autorità competenti. Resta inteso che il ripristino di quanto danneggiato a seguito di atti vandalici è a totale carico del Comune;
- k) astenersi dall' esporre, all'esterno dei Locali, cartelli, manifesti, targhe, insegne o scritte, senza la previa autorizzazione del Concedente.

L'apertura del locale, da intendersi riferita all'intera giornata di servizio e non a frazioni di essa, deve essere obbligatoriamente garantita nei seguenti periodi:

- dal 1 aprile al 31 ottobre per sette giorni la settimana, senza interruzioni;
- negli altri mesi dell'anno apertura durante i fine settimana, nei giorni festivi e nei giorni in cui vi è la presenza di eventi in laguna, fatto salvo quanto offerto in sede di gara;

l) .....

## **Art. 6 ATTIVITA' DEL CONCESSIONARIO**

Al fine di garantire la corretta gestione dell'esercizio commerciale nelle modalità di cui al precedente art. 2, il Concessionario si obbliga altresì a:

- a) Possedere e mantenere, per tutta la durata della concessione, i requisiti prescritti dalla vigente normativa nazionale e regionale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- b) avvalersi, con oneri a proprio esclusivo carico, di personale professionalmente qualificato;
- c) garantire e presidiare l'operato e il contegno dei dipendenti e/o collaboratori;
- d) far rispettare al proprio personale tutte le norme di buon comportamento;
- e) rispondere degli eventuali danni che dal suo personale o dai mezzi impiegati possano derivare al Concedente e/o a terzi;
- f) tenere indenne il Concedente da qualunque controversia dovesse insorgere con il personale impiegato e/o con soggetti terzi che a vario titolo hanno utilizzato gli spazi concessi.

## **Art. 7 RISPETTO DELLE MISURE DI SICUREZZA ED ASSICURAZIONI**

E' obbligo per il Concessionario/Datore di Lavoro adottare ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. il Documento di Valutazione dei Rischi per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro.

Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, deve possedere le seguenti coperture assicurative, in corso di validità e rilasciate da compagnie di primaria importanza:

**a)** polizza che tenga indenne il Concedente per i danni derivanti ai beni oggetto della concessione dall'utilizzo dei Locali e delle attrezzature impiegate, e dall'esercizio delle attività commerciali ivi previste (c.d. rischio locativo). La polizza deve prevedere altresì apposita sezione per danni da incendio, con un massimale non inferiore ad euro 1.000.000,00 (unmilione), pari all'importo stimato per la ricostruzione a nuovo dei Locali; il concessionario dimostra di possedere la presente polizza rilasciata dalla Compagnia Assicuratrice ..... Agenzia di ..... con n. .... in data .....

**b)** polizza RCT/o di responsabilità civile per danni a terzi - compresi il Concedente e verso i dipendenti/prestatori d'opera, che deve coprire tutti i rischi connessi all'espletamento delle attività previste dal presente Contratto, non esclusi i danni da cose in custodia, incendio, colpa grave e dolo anche se gli eventi dannosi fossero imputabili al personale ed ai fornitori, per un massimale di almeno euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per persona e per sinistro; il concessionario dimostra di possedere la presente polizza rilasciata dalla Compagnia Assicuratrice ..... Agenzia di ..... con n. .... in data .....

Le suddette polizze devono prevedere la primarietà della copertura in caso di esistenza di altre assicurazioni per il medesimo rischio, da chiunque stipulate, e devono ricomprendere nel novero dei terzi il Concedente. Le polizze devono altresì contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al concedente, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a

mezzo pec, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla loro naturale scadenza e, comunque, a considerare valida ed operante la copertura assicurativa fino a quando non siano decorsi 20 giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente della predetta lettera raccomandata/pec. Le quietanze relative alle annualità contrattuali successive alla prima dovranno essere prodotte al Concedente entro 10 (dieci) giorni dalla relative scadenze pena la decadenza di diritto e per colpa del concedente dalla concessione.

#### **Art. 8 MANUTENZIONE, MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

Ai fini dell'individuazione delle natura ordinaria o straordinaria dei singoli interventi di manutenzione si rinvia integralmente alla normativa civilistica in materia.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dei Locali sono totalmente a carico del Concessionario, il quale dovrà altresì garantire l'esecuzione delle riparazioni ordinarie di cui possano aver bisogno i Locali, senza aver diritto ad una riduzione di canone o a qualsivoglia indennizzo.

Il Concedente si farà carico della manutenzione straordinaria dei Locali e delle aree di pertinenza, esclusi gli interventi di manutenzione straordinaria dovuti a cattiva od omessa attività di manutenzione ordinaria e in generale cagionati da cattivo uso e negligenza.

Il Concessionario deve mettere a norma e mantenere a norma di legge l'impianto elettrico e del gas nonché ogni altro impianto necessario allo svolgimento dell'attività.

Il Concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie ai Locali senza la preventiva autorizzazione scritta del Concedente. Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse si intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del Concedente, il quale si riserva comunque la facoltà di intimarne la rimozione e la rimessa in pristino a cura e spese del Concessionario.

Nel caso venissero installati impianti o attrezzature aggiuntive, a quelle citate nel verbale di consegna, una volta ottenute le necessarie autorizzazioni, anche da parte del Concedente, dovranno essere fornite, a cura e spese del Concessionario, le certificazioni di legge sia delle nuove attrezzature e/o impianti nonché la ricertificazione dell'impianto alle quali queste si sono connesse.

Nel caso in cui il Concessionario, previa necessaria autorizzazione del Concedente, installi nuovi impianti o sostituisca gli impianti esistenti, tutti gli oneri ad essi conseguenti sono a carico del Concessionario e la titolarità degli stessi resterà acquisita gratuitamente al patrimonio del concedente.

Qualora il Concessionario installi nuove attrezzature amovibili, queste resteranno di proprietà del Concessionario stesso che alla cessazione del Contratto potrà rimuoverle dai Locali o, in alternativa, trasferirne la proprietà al nuovo concessionario subentrante, previa conclusione di regolare atto di cessione.

Per quanto riguarda gli impianti e le attrezzature installate dal Concessionario, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria afferenti tali interventi saranno a carico allo stesso Concessionario.

Nel caso in cui il Concessionario debba eseguire interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (per quanto ad esso dovuto), dovrà preventivamente informare il Concedente che rilascerà specifico nullaosta. Il Concessionario dovrà altresì ottenere tutte le necessarie autorizzazioni, (edilizie, sanitarie, vigili del fuoco, etc.) prima dell'inizio di qualsiasi attività, ed inviarne copia al Concedente.



Nell'ipotesi di mancato consenso, qualora siano eseguite opere che rechino pregiudizio alla conservazione o integrità o, comunque, non compatibili con le caratteristiche dei locali, il Concessionario è tenuto all'immediato ripristino dello stesso ex art. 1590 c.c. ed al risarcimento dei danni.

Qualora, al termine della concessione, il Concedente richieda il ripristino dello stato originario dei Locali, il Concessionario vi provvederà a proprie cura e spese, secondo il disposto dell'art. 1590 c.c..

Ogni responsabilità comunque inerente e dipendente dalla gestione dell'attività all'interno dei Locali è esplicitamente, senza eccezioni e per intero, a carico del Concessionario che, pertanto, tiene il Concedente sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, da chiunque ed a qualsiasi titolo provocati.

#### **Art. 9 REVOCA, MODIFICA, SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE**

Il Concedente può modificare, sospendere o revocare la concessione in qualsiasi momento, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, dandone comunicazione con lettera raccomandata e/o comunicazione a mezzo posta elettronica certificata con un preavviso di almeno 6 mesi, senza che il Concessionario possa sollevare eccezione alcuna ed avanzare pretese di indennizzi, rimborsi o compensi a qualsiasi titolo, salvo il rimborso di interventi eseguiti dallo stesso e per la sola quota non ancora ammortizzata in base alle vigenti disposizioni civilistiche.

Nelle ipotesi di revoca, il Concessionario, deve provvedere, a propria cura e spese, alla riconsegna dei Locali e dei beni concessi unitamente ad essi nei termini e modi previsti al precedente art. 3 per i casi di cessazione dell'efficacia contrattuale.

In caso di sospensione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o derivante da provvedimenti legati alla proclamazione dello stato di emergenza per rischio sanitario, il Concedente può prorogare il termine della scadenza della presente concessione per un periodo pari a quello dell'intervenuta sospensione.

#### **Art. 10 INADEMPIENZE, PENALI E DECADENZE**

In caso di ogni singola violazione da parte del Concessionario degli obblighi derivanti dal presente Contratto, con particolare riferimento agli obblighi di cui ai precedenti articoli 5, 6, 7, 8, il Concedente ha facoltà di applicare, a carico del Concessionario, una penale di importo pari al 5% (cinqueper cento) di una mensilità del canone.

In tali casi:

- il Concedente, avuta notizia della violazione, procede a trasmettere la relativa contestazione al Concessionario mediante lettera raccomandata a/r o a mezzo pec;
- entro i 15 giorni successivi al ricevimento della predetta contestazione, il Concessionario può presentare le proprie osservazioni mediante lettera raccomandata a/r o a mezzo pec;
- il Concedente, in caso di mancato ricevimento delle predette osservazioni, o qualora le ritenga infondate, può procedere all'addebito della penale.

In caso di applicazione della penale contrattuale, il Concedente provvederà a richiedere il pagamento dell'importo al concessionario e in caso di mancato pagamento dell'importo nel termine stabilito ha la

facoltà di avvalersi dell'incameramento anche parziale della fidejussione; in tale ultimo caso, sarà onere del concessionario ricostituire l'importo complessivo oggetto della cauzione.

Il Concedente ha inoltre facoltà di procedere allo scioglimento del contratto previa dichiarazione di decadenza del Concessionario, qualora si verifichi anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) mancata osservanza dell'obbligo di pagamento del canone per un trimestre, anche a seguito di diffida ad adempiere con concessione del termine di 15 giorni per ottemperare. Ferma l'applicazione dell'indennità di mora di cui al precedente art. 4, in caso di mancato pagamento del canone il concedente ha comunque la facoltà di procedere all'escussione della garanzia di cui al successivo art. 11;
- b) destinazione e utilizzo diversi, anche parziali dell'occupazione, rispetto a quelli per i quali è stata rilasciata la concessione di cui al precedente art. 2;
- c) chiusura dell'esercizio non giustificata da gravi e comprovati motivi tempestivamente comunicati al Concedente;
- d) cinque violazioni degli obblighi di cui agli articoli 5, 6, 7, 8 che precedono nel corso della durata della presente concessione.
- e) violazione del divieto di cessione e subconcessione a terzi di cui al precedente art. 2;
- f) in caso di perdita da parte del Concessionario dei requisiti di ordine generale di cui al Bando di gara;
- g) in caso di violazione degli obblighi in ordine alle polizze assicurative e alla garanzia definitiva previsti rispettivamente agli artt. 7 e 11 del presente contratto;
- h) in caso di violazione degli obblighi di cui al successivo art. 18 "Responsabilità Amministrativa e Trasparenza"

Al verificarsi di una delle suddette ipotesi, il Concedente provvederà a comunicare al Concessionario i motivi o gli addebiti che comportano la decadenza della concessione, invitandola a presentare entro il termine perentorio di 15 giorni le proprie giustificazioni.

Qualora il Concessionario non produca le giustificazioni richieste oppure queste non siano ritenute fondate o sufficienti, il Concedente dichiarerà la decadenza immediata della concessione, con conseguente obbligo per il Concessionario di liberare e restituire gli spazi oggetto di concessione secondo le modalità di riconsegna dei Locali di cui al precedente art. 3.

Le Parti convengono che il venir meno in capo al Concedente della disponibilità giuridica dei Locali comporta l'automatica decadenza della presente concessione.

La decadenza della concessione non comporta restituzione, nemmeno parziale, del canone versato, né esonera da quello ancora dovuto relativamente all'eventuale periodo di effettiva occupazione.

#### **Art. 11 GARANZIA**

A garanzia della corretta esecuzione della concessione in osservanza alle obbligazioni assunte con il presente Contratto, ivi compresi la regolare corresponsione del canone di cui al precedente art. 4, il pagamento delle penali previste nel presente atto, la rimessa in pristino dei locali al termine della concessione, il risarcimento dei danni alla proprietà e/o a terzi, il Concessionario, contestualmente alla stipula del Contratto, è tenuto a prestare adeguata garanzia per l'importo di euro \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_/00), pari ad una annualità di canone, da presentarsi con una delle seguenti modalità, tra loro alternative:

**a) deposito cauzionale** da versare mediante bonifico bancario, i cui estremi sono indicati dal Concedente. In tale caso il Concessionario, entro la data di stipula del presente atto, deve trasmettere al Concedente copia della contabile attestante l'avvenuto versamento. L'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà restituito a seguito della riconsegna dei Locali conseguente alla cessazione del Contratto, ferma restando la facoltà per il Concedente di soddisfarsi su di esso fino a concorrenza di quanto eventualmente dovuto dal Concessionario, e senza che il deposito cauzionale costituisca un limite all'entità del risarcimento dovuto;

oppure

**b) fideiussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative** che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. lgs. 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa; il concessionario dimostra di possedere la presente polizza rilasciata dalla Compagnia Assicuratrice .....  
Agenzia di ..... con n. .... in data .....

La garanzia fideiussoria autonoma a prima richiesta, deve prevedere espressamente:

- la menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- la sua validità a decorrere dalla stipula del presente Contratto e fino a 120 giorni oltre la cessazione del medesimo;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
- la rinuncia all'opponibilità delle eccezioni ex art.1945 c.c.;
- la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 c.c.;
- l'inapplicabilità di quanto previsto agli art 1936 c.c. e seguenti, con particolare riferimento agli artt. 1945, 1955 e 1957 c.c.;
- l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Concedente;
- l'inopponibilità al Concedente del mancato pagamento del premio/commissione.
- in caso di controversie, la competenza del Foro di Nuoro, con esclusione di ogni altro eventuale foro alternativo previsto dalla Legge.

In caso di raggruppamenti, la garanzia è presentata su mandato irrevocabile dalla mandataria in nome e per conto di tutti i Concorrenti ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

La garanzia deve essere altresì corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società fideiussore nei confronti del Concedente.

Nei casi eccezionali di proroga del Contratto ai sensi del precedente art. 9, il Concessionario dovrà adeguare la validità della predetta garanzia in relazione alla durata della proroga stessa (e sempre con validità a fino a

120 giorni oltre la nuova scadenza), pena la decadenza della concessione qualora il Concedente dichiari di avvalersi della presente clausola.

La liberazione anticipata della garanzia fideiussoria rispetto alla scadenza del centoventesimo giorno successivo alla cessazione del Contratto, può aver luogo solo con la restituzione da parte della Concedente dell'originale della garanzia stessa con annotazione di svincolo o con formale ed apposita comunicazione scritta del Concedente.

Il Concedente ha diritto di valersi di volta in volta della garanzia di cui al presente articolo, a prescindere dalla modalità in cui essa sia presentata, per ogni caso di inadempimento del Concessionario agli obblighi assunti con il Contratto, anche a copertura degli importi dovuti a titolo di penale, del canone di cui al precedente art. 4, nonché dei danni subiti e subendi a causa ed in conseguenza di detti inadempimenti. In tali casi, il Concessionario, entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto incameramento, dovrà provvedere, pena la decadenza della concessione all'integrazione o ricostituzione della garanzia, sino all'importo massimo garantito sopra indicato.

L'eventuale decadenza della concessione per fatto imputabile al Concessionario comporterà il diritto del Concedente di escutere la garanzia ed incamerare l'intero importo massimo garantito, salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del maggior danno.

Il Concessionario si impegna, per tutta la durata della concessione, ad adeguare, entro 30 giorni dalla semplice richiesta scritta del Concedente, l'importo garantito inerente la garanzia di cui al presente articolo, aumentandolo sino al maggiore importo corrispondente all'effettivo importo del canone annuale aggiornato in base alla rivalutazione ISTAT vigente di anno in anno. Nel caso in cui il Concessionario non provveda ad adeguare la garanzia, il Concedente avrà facoltà di dichiarare la decadenza della concessione.

La garanzia di cui al presente articolo ad ogni modo potrà essere svincolata/restituita, quando siano stati pienamente regolarizzati, definiti e liquidati, tra il Concedente e il Concessionario i rapporti di qualsiasi natura derivanti dalla Subconcessione, con particolare riferimento al canone di cui al precedente art. 4, e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Concessionario o ai suoi dipendenti oppure a terzi, per il fatto dei quali il Concessionario debba rispondere.

#### **Art. 12 MODIFICHE**

Qualsiasi modifica alla presente concessione sarà valida solo se risultante da atto scritto debitamente sottoscritto tra le Parti.

#### **Art. 13 RINVII NORMATIVI E REGOLAMENTARI E FORO COMPETENTE**

Per quanto non previsto nel presente Contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e alle norme regolanti le materie della concessione di immobili e la tipologia di attività da espletarsi nei Locali e descritta al precedente articolo 2, nonché al bando di concessione.

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Nuoro. E' esclusa la clausola arbitrale.

#### **Art. 14 SPESE**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del Contratto, all'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nullaosta e quant'altro necessario per l'attuazione di quanto previsto nel presente atto.

Il presente contratto è registrabile in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5, c.2, del D.P.R. 26.4.1986, n. 131. Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le eventuali spese di bollo, copia e registro, sono a totale carico del Concessionario.

#### **Art. 15 DOMICILI CONTRATTUALI E COMUNICAZIONI**

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente il Concedente presso gli Uffici del Comune di San Teodoro e il Concessionario presso i locali assunti in concessione con il presente atto.

Le comunicazioni saranno fatte per iscritto e consegnate a mezzo di lettera raccomandata A.R. indirizzata ai rispettivi domicili contrattuali sopraccitati o a mezzo posta elettronica certificata, ai seguenti indirizzi:

**-per il Concedente:** .....

**-per il Concessionario:** .....

#### **Art. 16 TUTELA DELLA PRIVACY**

Il Concedente utilizzerà i dati forniti solo ai fini del presente contratto. Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a memorizzarle, gestirli e trasmetterli. Le Parti, ai fini della normativa in materia di riservatezza dei dati personali, prestano reciproco consenso al trattamento dei propri dati unicamente finalizzato all'esecuzione del presente Contratto.

Le Parti si assumono la rispettiva responsabilità di quanto si dimostri necessario per garantire conformità del trattamento dei dati di persone fisiche con GDPR 2016/679, Dlgs 196/2003 e s.m.i, ed altri Provvedimenti nazionali, ed esclusivamente derivanti dalle attività oggetto di Contratto.

#### **Art. 17 – RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA E TRASPARENZA**

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza che il Concedente ha adottato il piano anticorruzione consultabile sul sito [www.comunesanteodoro.it](http://www.comunesanteodoro.it) nella Sezione "Amministrazione Trasparente". Il Concessionario si impegna a rispettare i principi contenuti nel citato documento che dichiara di aver letto e compreso. Il Concessionario, unitamente ai propri collaboratori, dichiara di astenersi da qualsivoglia comportamento atto a configurare le ipotesi di reato indicate nel citato documento. La violazione delle regole previste dal sopraccitato documento rappresenta grave inadempimento contrattuale, potendo il Comune dichiarare la decadenza del presente Contratto con comunicazione da inviarsi a mezzo PEC al Concessionario . il concedente potrà inoltre agire per il risarcimento di eventuali danni patiti o patendi.

#### **Art. 18 – ALLEGATI**

Formano parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:

- A)
  - inquadramento aree;
  - planimetria immobile;
  - planimetria catastale;
- B) verbale di consistenza ed inventario
- C) disciplinare di gara della Procedura
- D) Offerta tecnica della ditta in data .....

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Concessionario**

.....

Il Legale Rappresentante

XXXXXXXXXXXXX

**Il Concedente**

**Comune di San Teodoro**

Il Responsabile Servizio \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXX

Le Parti dichiarano di aver letto, di aver compreso, e di approvare ed accettare specificatamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., ognuna delle seguenti clausole:

- art. 2 oggetto della concessione;
- art. 3 durata;
- art.4 canone;
- art. 5 obblighi e divieti;
- art. 6 attività del concessionario;
- art. 7 rispetto delle misure di sicurezza ed assicurazioni;
- art. 8 manutenzione, migliorie e innovazioni;
- art. 9 revoca, modifica, sospensione della concessione;
- art. 10 inadempienze, penali e decadenze;
- art. 11 garanzia;
- art. 13 rinvii normativi e regolamentari e foro competente;
- art.14 spese;
- art.17 responsabilità amministrativa e trasparenza.

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Concessionario**

.....

Il Legale Rappresentante

XXXXXXXXXXXXX

**Il Concedente**

**Comune di San Teodoro**

Il Responsabile Servizio \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXX