Allegato D

Schema Contratto di concessione
*** *** *** *** ***

OGGETTO: affidamento in concessione di area pubblica Parco del Rivellino e per la gestione del chiosco destinato alla vendita e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

L'anno_____ e questo dì _____del mese di_____ in Scarlino (GR) tra: COMUNE DI SCARLINO, con sede in Via Martiri d'Istia , C.F./PVA 80001830530, nella persona di_____, nato/a a_____(__) il _____, in qualità di Responsabile del Settore Affari Generali, che agisce in nome e per conto del Comune stesso, (di seguito chiamato per comodità "Autorità cedente");
e _____con sede in _____ (__), Via _____, codice fiscale_____, Partita IVA_____ e numero di iscrizione_____ presso il Registro delle Imprese di _____ qui rappresentata da _____ nato/a a _____ (____) il_____ e residente in _____ Via _____ (cod. fisc. _____) dall'altra parte (di seguito chiamato per comodità "concessionario")

premesso

A) che il Comune di Scarlino è proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto, come dettagliatamente specificato nell'avviso pubblico di gara indetto su indirizzo delle Deliberazioni della Giunta Comunale n.____ del _____, nonché in esecuzione della Determinazione del Responsabile del Settore 1 – n._____del _____;

B) che a seguito di procedura con evidenza pubblica, tramite l'avviso di cui sopra, è stato selezionato il soggetto destinato alla sottoscrizione della presente concessione;
C) che il soggetto selezionato ha rispettato tutte le previsioni stabilite nel suddetto avviso pubblico;

Tanto premesso si stipula e si conviene:

1. **Premessa**
   La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. **Oggetto della concessione**
   l'Autorità cedente , così come sopra identificato, cede in concessione al concessionario, così come sopra generalizzato che accetta a tale titolo:
   - l'immobile posto in Scarlino Parco del Rivellino censito al Catasto Fabbricati di Scarlino al fg._____, Part._____ /
   - terreno del parco del Rivellino distinto catastalmente al foglio n° particelle n° per complessivi mq
   - I WC presenti nelle vicinaze dell'immobile
3. **Destinazione dell'immobile**
   L'immobile oggetto del contratto è destinato ad attività commerciale per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande confezionate e di pronta preparazione.
   Il Concessionario dichiara di possedere /oppure/ di avere richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative, sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando l'Autorità concedente da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Concessionario si obbliga a non modificare tale destinazione. Il concessionario dichiara di conoscere i locali e gli impianti ivi esistenti, di trovarli esenti da difetti ed idonei all'uso che intenda farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

4. **Durata**

   La durata della presente concessione è fissata in anni 6 (sei) con inizio dal giorno……..al giorno…….. . Con possibilità di rinnovo che non potrà mai essere automatico;

   Tale rinnovo non ha luogo se sopravviene disdetta, da comunicarsi all'altra parte a mezzo Raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

5. **Canone**

   il canone di concessione e è convenuto in € ……..,00 (……../00) annui oltre Iva secondo legge, a partire dal 20 giugno 2021 e con scadenza al 31 dicembre di ogni anno solare fino alla durata del contratto, da corrispondersi per ogni annualità in rate annuali anticipate e con rideterminazione del canone per la frazione dell'ultimo anno del contratto rapportata ai mesi effettivi di decorrenza, con esercizio dell'opzione Iva da parte del concessionario. Detto canone verrà aggiornato, dal 01 gennaio 2022, nella misura non superiore al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente e comunque nella misura massima consentita dalla normativa vigente. I canoni annuali, come sopra determinati e con i relativi aumenti su base Istat, saranno corrisposti entro il quinto giorno dall'inizio di ogni annualità, mediante bonifico bancario con valuta fissa, da effettuarsi sul conto corrente della Tesoreria del Comune di Scarlino. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dall'Autorità concedente. Il concessionario non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente. In caso di ritardato pagamento delle annualità del canone di concessione, fermo restando quanto stabilito al successivo punto 12), decorreranno gli interessi moratori.

6. **Obblighi del concessionario**

Secondo quanto dichiarato in sede di gara il concessionario è obbligato a :

Offerta minima a quanto offerto in sede di gara_____

_____

_____

7. **Canoni e garanzia per deposito cauzionale**

Il canone annuo di concessione è stabilito in €..... (lettere.....) da liquidarsi entro al fine del mese di settembre di ogni annuo. Il Concessionario assume ogni responsabilità ed onere per eventuali danni che, in relazione all'esercizio dell'attività, possano derivare a terzi, nonché per eventuali danni che possano derivare a beni di proprietà comunale. A tal fine, ai sensi del Paragrafo 14 dell'Avviso pubblico di gara, il concessionario ha stipulato, con Compagnia di primaria importanza, apposita polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) e di risarcimento danni dell'immobile, includendo la copertura assicurativa sul rischio di incendio, suoi oneri accessori, il ricorso vicini, danni da scoppio e fulmine, dolo, colpa, più eventi speciali, ed ogni danno da questi rischi derivante. Il Concessionario si impegna a mantenere la suddetta copertura assicurativa per tutte le annualità del contratto.

Inoltre, ai sensi del Paragrafo 8 dell'Avviso pubblico di gara, il Conduttore si impegna a produrre, fin dal mese di giugno 2021, fidejussione bancaria/assicurativa con Istituto Bancario o Compagnia Assicurativa di primaria importanza, a garanzia del pagamento dell'importo del canone annuo di concessione, che dovrà essere rinnovata ed adeguata all'aumento ISTAT di anno in anno, per tutta la durata del contratto. Fidejussione, questa, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta dell'Autorità concedente, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi previsti nel presente atto. Qualora le suddette polizza

assicurativa e fidejussione bancaria/assicurativa non vengano puntualmente rinnovate nelle successive annualità, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., la concessione si intenderà risolta di diritto, costituendo la mancata prestazione di garanzia, inadempimento grave. Dette garanzie saranno svincolate dall'Autorità concedente al termine della concessione sempre ché il concessionario abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto.

8. **Spese ed oneri**

Saranno a carico del Concessionario, oltre al canone di concessione, agli oneri dovuti per le garanzie assicurativa e fidejussoria di cui al punto 6) e le spese di registrazione, imposte di registro, bolli e quant'altro afferente alla registrazione del contratto:

- le altre spese necessarie per l'avvio ed il conseguimento dell'attività . Il Concessionario è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere le strutture, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. In generale saranno a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi comprese quelle derivanti da caso fortuito, da effettuarsi previa comunicazione all'ufficio LL.PP. comunale. Nell'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, il Concessionario dovrà assicurare, almeno, l'orario minimo di apertura prescritto dall'avviso pubblico di gara richiamato in premessa. Inoltre, nell'ambito delle funzioni di pubblico esercizio dell'attività economica suindicata, il Concessionario dovrà garantire l'uso del servizio igienico, assicurandone la custodia e la pulizia. Rimarranno invece a carico dell'Autorità concedente tutti gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione.

9. **Modifiche adeguamenti e migliorie apportate all'immobile**

Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto e montaggio delle attrezzature e arredi necessari per l'esercizio dell'attività e alla dotazione dei prescritti

dispositivi di sicurezza a norma di legge. Il Concessionario non ha diritto ad indennità per miglioramenti od addizioni apportati all'immobile concesso, le migliorie al manufatto adibito a chiosco ed all'area circostante con programma di eventuale nuova piantumazione e manutenzione annuale del verde con il posizionamento di eventuali nuovi elementi di arredo urbano rimarranno di proprietà dell'amministrazione anche al termine della concessione. Il Concessionario è comunque obbligato a comunicare per iscritto qualsiasi miglioramento od addizione che intenda apportare al bene locato, tramite presentazione di apposito progetto. Il Comune, tramite l'Ufficio LL.PP. approverà o respingerà la proposta con apposito atto debitamente motivato. In ogni caso le eventuali modifiche e/o adeguamenti, ed in specie quelli relativi agli impianti, dovranno essere eseguiti a regola d'arte e conformi alle prescrizioni legislative e/o amministrative, nonché certificati da tecnici a tal fine abilitati.

10. Sub concessione.

E' vietata la sub concessione, anche parziale dell'immobile e dei terreni concessi. E' vietato anche il comodato, anche parziale, dello stesso immobile e dei terreni.

11. Responsabilità

Il Concessionario, già costituito custode dell'immobile e dei terreni concessi, e fatto salvo la responsabilità che si è assunto nei confronti di terzi e delle Autorità con manleva dell'Autorità concedente per ciò che attiene all'adeguamento di tutti gli impianti secondo la normativa vigente e quella che interverrà successivamente, esonera anche l'autorità concedente da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, anche in occasione degli eventuali lavori di manutenzione e miglioria (preventivamente autorizzati dall'Ufficio LL.PP. comunale) nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese incaricate dell'esecuzione delle opere sull'immobile locato. Il

Concessionario si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, di antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata. L'Autorità concedente è esonerata da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

12. Riconsegna dell'immobile

Al termine della concessione l'immobile e i terreni dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza o per le cause di cui al successivo punto 13), le parti concordemente convengono che la parte Conduttrice dovrà pagare alla parte Locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad un'ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20, a titolo di speciale penale, del canone che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della concedente a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

13. Clausola risolutiva espressa e penale

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa della presente concessione:

− la mancanza o il venir meno di requisiti soggettivi, licenze/autorizzazioni amministrative e sanitarie, per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande a norma di legge;

− il fallimento dell'impresa conduttrice, esercitata nella sua forma giuridica; − il mancato pagamento di un canone annuale di concessione;

− la sub-concessione e il comodato dell'immobile, salvo i casi di cui all'art. 36 della L. 392/78;

− la diversa destinazione del locale locato senza preventivo consenso scritto del Locatore;

− la mancata stipula e rinnovi successivi delle garanzie assicurativa e fidejussoria di cui al punto 6). Nell'ipotesi in cui l'Autorità concedente intenda avvalersi della presente clausola, esso ne darà comunicazione al Concessionario tramite Raccomandata A.R. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna dell'immobile. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel 8 termine indicato dall'autorità concedente (comunque non inferiore a 30 giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna dell'immobile, vale quanto concordemente stabilito tra le parti al punto 11).

14. Visite

l'Autorità concedente si riserva il diritto di visitare i beni oggetto della concessione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il concessionario. L'autorità concedente potrà anche far visitare l'immobile a terzi in ore e giorni da determinarsi e da concordare anticipatamente con il concessionario.

15. Spese di registrazione

Tutte le spese di registrazione, imposta di registro e bolli, iniziali e annuali, quant'altro derivante dal presente contratto, sono a carico del Concessionario che espressamente assume a sé per intero.

16. Elezione domicilio

Il Concessionario, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio presso il fabbricato concesso. In caso di irreperibilità elegge domicilio presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Scarlino.

17. Modifiche

Nessuna modifica alla presente concessione potrà essere apportata o provata se non per iscritto.

18. Effetti delle clausole del contratto

Tutte le clausole della presente concessione hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle

clausole darà diritto alla risoluzione della concessione.

19. Foro competente

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte concedente, ovvero quello ove è ubicato l'immobile concesso in concessione.

20. Opzione assoggettamento all'Iva

Nella presente concessione viene esercitata l'opzione per l'assoggettamento all'Iva, in relazione ai corrispettivi dovuti in base alla concessione in argomento, applicando l'Iva nella vigente misura.

21. Varie e rinvii

Il silenzio o l'acquiescenza della parte concedente per eventuali inadempienze della parte concessionaria , anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte concessionaria. Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di legge in materia e alle consuetudini e regolamenti vigenti.

L'Autorità concedente_____

Il Concessionario_____